Tilstandsrapport

Olav Aukrusts vei 2 B, 0785 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 2239, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1080 **Referansenummer:** OD1964

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen er av eldre dato og har behov for modernisering.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med trepanel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Opplegg for elbillader.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

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

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

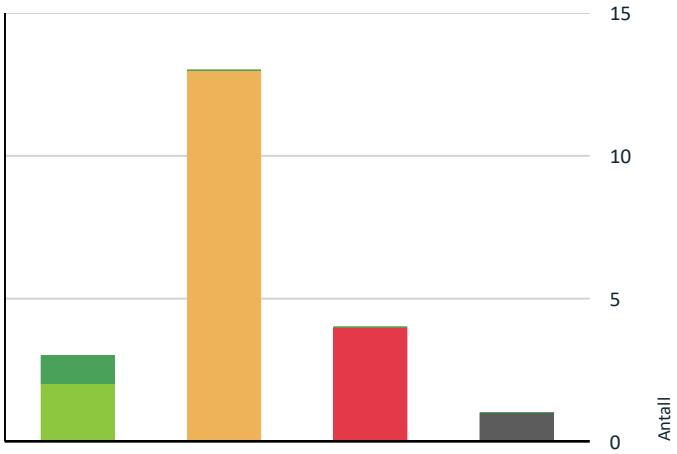
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

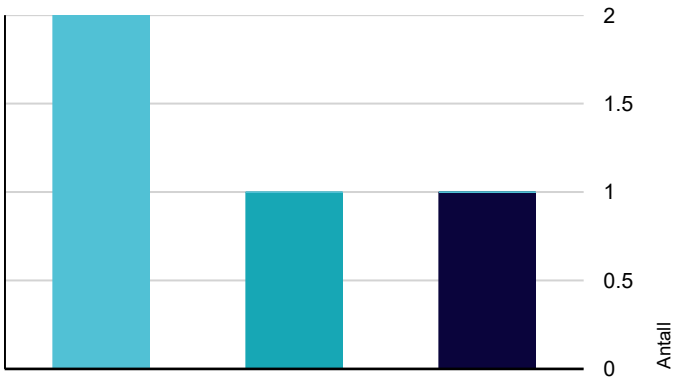
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom/WC > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom/WC > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom/WC > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom/WC > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom/WC > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med to- og trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 1979.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

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

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens:
Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Avvik ved lukkemekanismen kan føre til økt slitasje, i tillegg kan vinduet være hard å åpne/lukke. For å lukke avviket må justering utføres.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse EI30, med 38 desibel lydmotstand. Balkongdører med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking, men av nyere dato. Balkongdøren er produsert i 1979.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdørene tar i karmen, og bør justeres for å unngå slitasjeskader og sikre normal funksjon.

Balkongdørene er eldre og har bruksslitasje.

Konsekvens:
Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Avvik ved lukkemekanismen kan føre til økt slitasje, i tillegg kan døren være hard å åpne/lukke. For å lukke avviket må justering utføres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, ca. 9 m²
Malt betongdekke. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 12 m²
Malt betongdekke. Blomsterkasser i front som fallsikring.

Undersøkt fra:
Visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning:
Betongdekker er malt.
Vannavrenning via renne på den vestvendte balkongen.

Innfesting/undersøttelse:
Ukjent, ikke visuelt synlig fra oversiden.

Tilstandsrapport

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til henholdsvis 0,56 meter og 0,97 meter.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

TG 3: Det er registrert en utetthet i malingen/det vanntette sjiktet på den vestvendte balkongen. Siden deler av balkongen strekker seg over leiligheten under, kan dette medføre risiko for fuktpåvirkning i leiligheten under.

Det er mulighet for vannansamlinger i renne, på vestvendt balkong, da fallet er noe svakt.

Rekkverk er under dagens krav. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:
Leiligheten under kan være utsatt for fuktproblematikk, grunnet utetthet i gulvmaling.
Vannansamling kan oppstå på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utetthet i maling, vestvendt balkong.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg og vegg-til-vegg teppe.
Vegger: Tapet.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Tilstandsrapport

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater har generelt over slitte overflater, inkludert noen rifter, misfarginger og skader.

Det må påregnes tiltak.



Eksempel.



Eksempel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og soverom.
Lokalt avvik: ca. 10 mm.
Retningsavvik: ca. 13 mm.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser (nøyaktighet ± 0,2 mm/m). Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og retningsavvik ved ett punkt per vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøve og avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens: Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt.

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Type: Glatte innvendige dører i plast.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Denne typen plastdører kan i enkelte tilfeller påvirke rømning ved brann, da materialet har vist seg å kunne smelte ved høy varme.

TG 2 er gitt grunnet alder, slitasje og overnevnte avvik.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt strie i dusjrommet, mens øvrige deler er tapetsert.
Himling: Pusset og malte plater.

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

Det er registrert skruehull i våtsonen som bør tettes forsvarlig, slik at fuktpåkjenninger og eventuelle fuktskader i veggen kan unngåes. Se punkt om membran.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg på gulv.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fallmålingene er gjennomført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter hvor vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket. Når det gjelder måling av slukristens høyde, vurderes denne i forhold til gjeldende krav til høydeforskjell mellom slukristen og toppen av membranen ved døren. Det kan imidlertid ikke bekreftes om membranen er til stede eller dens nøyaktige høyde ved døren uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig vinylbelegg.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert skruehull/utettheter på vegg i dusjsonen.

Det mangler en skrue i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Avvik ved manglende skrue og skruehull på vegger utgjør en risiko for fuktskade i underliggende konstruksjoner, og må derfor utbedres.

Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder der risikoen for svekkelser og fuktproblematikk øker. Det anbefales jevnlig tilstandsovervåking, og oppussing av rommet må forventes innen nær fremtid.

Kostnadsestimatet gjenspeiler oppussing av badet i sin helhet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med profilerte fronter.

Sanitærutstyr: To servanter, dusj på gulv, opplegg for vaskemaskin og klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje.

Konsekvens: Alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og øke risikoen for svekkelser over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Ikke tilfredsstillende.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens: Manglende lufttilførsel kan kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte under baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm

Tilstandsrapport

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen
Målested: Ved dusjsonen.
Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Alder på innredning: Byggeår/eldre dato.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.

Konsekvens: Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk med ventil på veggen. Kulltilterventilator er montert.
Tilluft: Via friskluftventil på ytterveggen.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,

må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

Konsekvens: Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Felles mekanisk avtrekk.
Avtrekk: Fra bad, wc og kjøkken.
Tilluft: I oppholdsrom.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Spørsmål til eier i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er ikke besvart av eier i dette tilfellet.

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

Generelt om anlegget

2. 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
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
6. 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 På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

   Enkelte deksler på stikkontakter er sprukket og løse.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i støpsel.



Løs kontakt.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er produsert i 2016.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Tilstandsrapport

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Apparatet er eldre enn 10 år, og det er av den grunn gitt TG 3. Ved anskaffelse av nytt apparat, må apparatet må tilfredsstille krav definert i Forskrift om brannforebygging.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

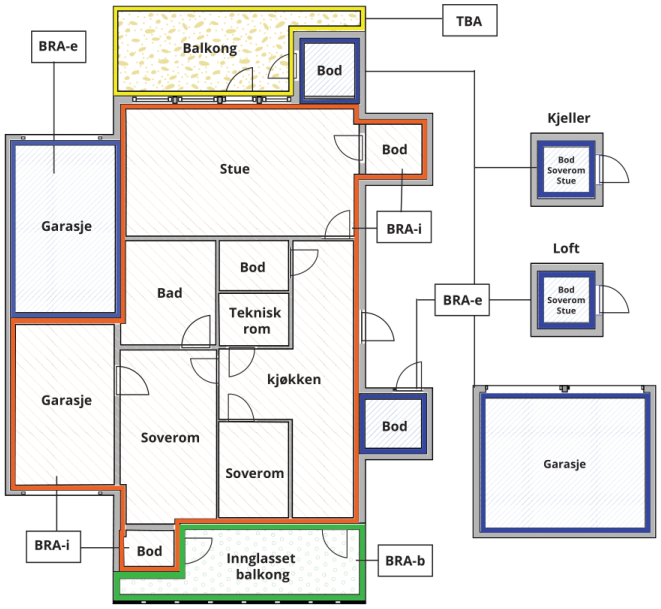
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	98	2		100	21
Underetasje					
SUM	**98**	**2**			**21**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Boden var ikke tilgjengelig under befaringen, og er derfor ikke oppmålt under befaringen, noe som kan påvirke det totale arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Verge Jorunn Høygård	Eiers representant

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2239		36	21153.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olav Aukrusts vei 2 B

Hjemmelshaver
Amundsen Inger Elise

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke aktuelt for dette oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.03.2025		Fremvist		Nei
Verge	25.03.2025	Opplysninger gitt av verge under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	24.03.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	02.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller

Forutsetninger

andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.

SIGNICAT

Egenerklæring for signering.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Høygård, Jorunn	BANKID	2025-04-02 11:38

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Anticimex FORSIKRING

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	993773980
Adresse	Olav Aukrusts vei 2 b		
Postnr.	0785	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	Nei (●) Ja ( )	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	Nei ( ) Ja (●)	Navn hjemmelshaver	Inger Elise Amundsen
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)		Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei ( ) Ja ( )
I hvilket forsikringsselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Jorunn Høygård (verge)	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ( ) Nei ( ) Ja Kommentar:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ( ) Nei ( ) Ja, kun av faglært ( ) Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ( ) Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
   Firmanavn:
   Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
   - 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ( ) Nei ( ) Ja
     Firmanavn:
     Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
   - 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
     ( ) Nei ( ) Ja Kommentar:
   - 2.3 **Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
     ( ) Nei ( ) Ja Kommentar:
3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
   ( ) Nei ( ) Ja Kommentar:
4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
   ( ) Nei ( ) Ja, kun av faglært ( ) Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ( ) Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
   Firmanavn:
   Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
   ( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Høygård, Jorunn

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

( ) Nei ( ) Ja, kun av faglært ( ) Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ( ) Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

( ) Nei ( ) Ja, kun av faglært ( ) Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ( ) Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.**

( ) Nei ( ) Ja

16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.**

( ) Nei ( ) Ja

19.1. **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

20. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

20.1. **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

21. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Høygård, Jorunn

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare?)

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i samelet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

( ) Nei ( ) Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Hjemmelshaver er ikke i stand til å besvare spørsmål. Kjøper oppfordres til å undersøke boligen.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Høygård, Jorunn

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.
Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.
Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:	Les mer om boligselgerforsikringen her:
buysure.no/anticimex/vilkaar	Brosjyre-boligselgerforsikring

- (●) Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
- ( ) Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring
- ( ) Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

- ( ) Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter
- ( ) Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter

Dato: Sted: Oslo

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Dokumentet er elektronisk signert av:
Høygård, Jorunn

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 76250014 . Vår ref.: 5474-1-036 Dato: 14.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kragskogen Terrasse
Organisasjonsnr:	984852266
Seksjonseier:	Amundsen, Inger Elise
Medeier:	
Leilighetsnummer:	036
Adresse:	Olav Aukrusts Vei 2 B, 0785 OSLO
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	27
Bnr.	2239

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927052231
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	11 630 451,00
Innfrielsesdato:	01.04.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 187,65,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	218,00	
Felleskostnader	4 969,65	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	519,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 275,-
Annen formue:	84 487,-
Gjeld:	86 824,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927052231
Restsaldo:	85 050,43
Kapitalkostnader:	865,38

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 050,43,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5474

SE Kragskogen Terrasse

Velkommen til årsmøte i SE Kragskogen Terrasse

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5474

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SE Kragskogen Terrasse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Foss Stene er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5474 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen innstiller på følgende valg:

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

Samt for varamedlemmer:

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

Valgkomitéen kan ta gjenvalg.

for Valgkomitéen

Christian Stokke

Roller og kandidater

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

- Jostein Elgvin

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

- Karen Brinchmann
- Mona Ludvigsen
- Svend Arne Myhre

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

- Eirik Foss Stene
- Kristian I. Petersen

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

- Christian Stokke
- Ellen Holt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
27 2239

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

SE Kragskogen Terrasse har en ansatt.

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært omfatter bl.a.:

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

Fremtidige planer 2024/2025:

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Kragskogen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Kragskogen Terrasse

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

Eirik Foss Stene/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
LEILIGHETER

Leiligheter	115 100
SUM LEILIGHETER	**115 100**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Opprinnelig 2023	-12 460 000
Nedbetalt i år	141 591

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Eirik Foss Stene er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jostein Elgvin

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Karen Brinchmann

☐ Mona Ludvigsen

☐ Svend Arne Myhre

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eirik Foss Stene

☐ Kristian I. Petersen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Christian Stokke

☐ Ellen Holt

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for SE Kragskogen Terrasse

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Foss Stene er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen innstiller på følgende valg:

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

Samt for varamedlemmer:

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

Valgkomitéen kan ta gjenvalg.

for Valgkomitéen

Christian Stokke

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

Følgende stilte til valg:

Jostein Elgvin

Styremedlem (1 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomité (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Ellen Holt
Christian Stokke

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

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

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

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

2. INSTALLASJONER OG OMINNREDNINGSARBEIDER I LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

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

4. DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

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

5. RENHOLD OG DUGNAD

5.1 Trappevask foretas av innleid firma og betales over fellesutgiftene.

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

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

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

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

6. GARASJE/KJØRING/PARKERING

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

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

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

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

7. ENDRING AV LEILIGHET

Endringer av leiligheten må følge gjeldende byggeforskrifter.

8. ANSVAR

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

9. BORTLEID ELLER UBEBODD LEILIGHET

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

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

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

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

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

10. DIVERSE

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Organisasjonsnummer 984 852 266

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

(3) Den enkelte seksjons bruksenhet består av:

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Generelt om disposisjonsretten

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

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

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

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

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

2-2 Eksklusive disposisjonsretter etablert før 10 desember 2019

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

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

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

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

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

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

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

2-3 Eksklusive disposisjonsretter etablert etter 10 desember 2019

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

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

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

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

2-4 Fellesbestemmelser ved reseksjonering og for disposisjonsretter

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

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

3. BRUK OG ORDEN

3-1 Bruk og ansvar for bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen.

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

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

4. MISLIGHOLD M.V. PANTSIKKERHET

4-1 Pålegg om salg av seksjonen

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

4-2 Pålegg om fravikelse (utkastelse) av bruksenheten

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

4-3 Pantesikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser

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

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

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

5. STYRET

5-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

5-2 Styremøter

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

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

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

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

5-3 Styrets oppgaver

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

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

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

5-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

5-5 Inhabilitet

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

5-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

6. ÅRSMØTET

6-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

6-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

6-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

6-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning/årsrapport,

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

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

d) velge styre og eventuelle komitémedlemmer,

e) velge revisor, samt

f) fastsette vederlag til styret.

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

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

6-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

6-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 21 første ledd første punktum,

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

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

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

6-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

6-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet,

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

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

6-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

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

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

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

7. FELLES- OG SÆRKOSTNADER

7-1 Felleskostnader generelt

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

7-2 Felleskostnad for trappevask og oppussing av oppganger

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

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

7-3 Særkostnad for garasjeplass

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

7-4 Særkostnad for tilbygg

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

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

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

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

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

7-5 Særkostnad for tiltak referert i 2-2 (5)

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

7-6 Særkostnad for pipe

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

7-7 Særkostnad for vinduer og balkong-/terrassedører

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

7-8 Særkostnad for inngangsdør til bruksenhetens hoveddel

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

7-9 Særkostnad for ladestasjon

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

7-10 Fastsettelse av felles- og særkostnader. Betaling

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

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

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

7-11 Annen fordeling av kostnader i spesielle tilfeller

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

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

8 GENERELT

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

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250014
Vår referanse: 3700757/25949449
Bestilling: C3 2025-03-14 (4) 127

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/819/105
Uthentet 2025-03-14 12:27

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

11 JAN. 1980

ERKLÆRING

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

ATKOMSTVEI

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

ATKOMSTVEI

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

FELLESAREAL

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

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

Oslo, den 5 september 1979.

for Krags arvinger iflg. fullmakt

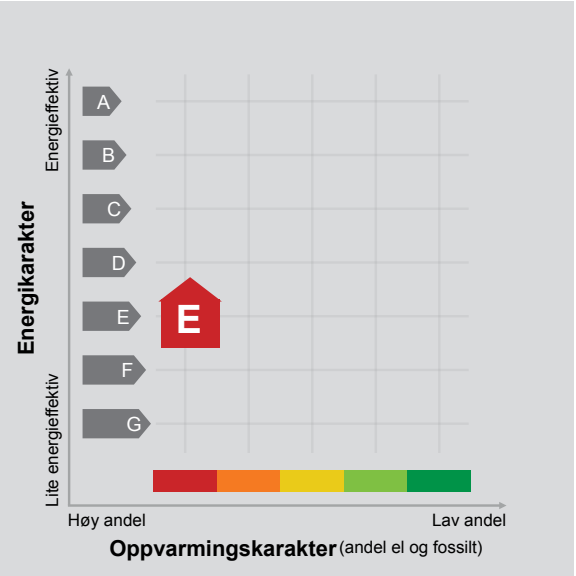
Hjemmelsinnehaver:

Jan Helmer

Avskriftens riktighet bekreftes:

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Aukrusts vei 2B
Postnummer	0785
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	2239
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80820135
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-93223
Dato	17.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olav Aukrusts vei 2B	80820135	H0202	36	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	223 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	201,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.3.2018

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 512 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	175,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 051 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 512 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 512 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 512 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Olav Aukrusts vei 2B

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

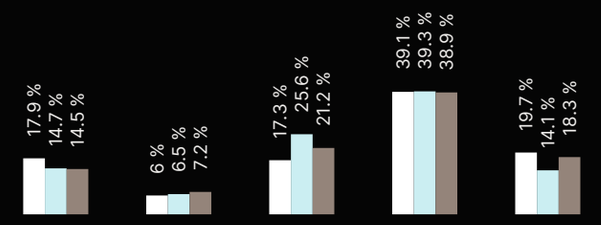
Offentlig transport

Amagerveien Linje 1N, 45	5 min 0.4 km
Besserud Linje 1	15 min 1.2 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 11.2 km

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	13 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	13 min 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	5 min 2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	10 min 5 km

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Frantsebråten barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Arnebråtveien	7 min

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Kragskogen terrasse
v/Bjørn Amundsen
Olav Aukrusts vei 8
0390 OSLO

Christensen, Dag
Brattfossveien 18 B

1480 SLATTUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890102301	94/43601

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	2. september 1994

Arbeidssted : 027/2239 Olav Aukrust vei 2 A - 2 B
Byggherre : Kragskogen Terrasse v/B. Amundsen, Olav Aukrusts vei 8, 0390 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

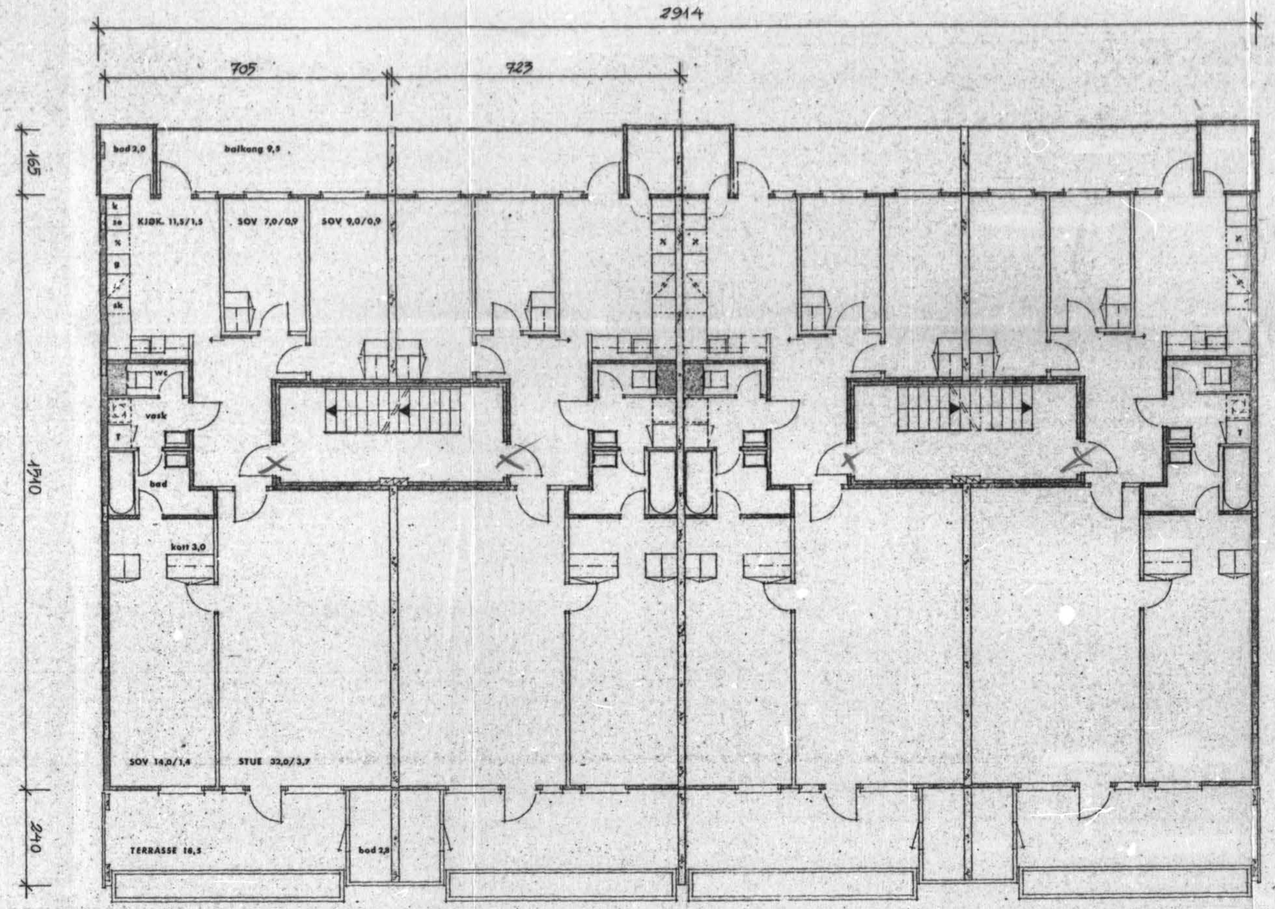
etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
overingeniør



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 SEP 1978

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 AUG 1978

OSLO BYPLANKONTOR
005353 14 AUG 78
BIL. NR. 9/11

3

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: KRAGSKOGEN

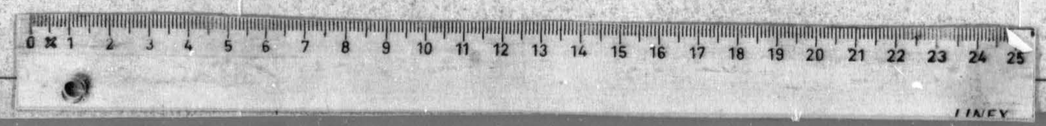
FELT: C | GARDS NR.: 27 | BRUKS NR.: 327

TEGNING OMFATTER: PLANER 2. ETG.

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	21-7-78		

TEGN. NR. 1271 | PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV.: A 81345-4

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



A.s Tørrskopi. 1000. A 2. HD 2. 11.76. Sentrum Trykkeri.



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

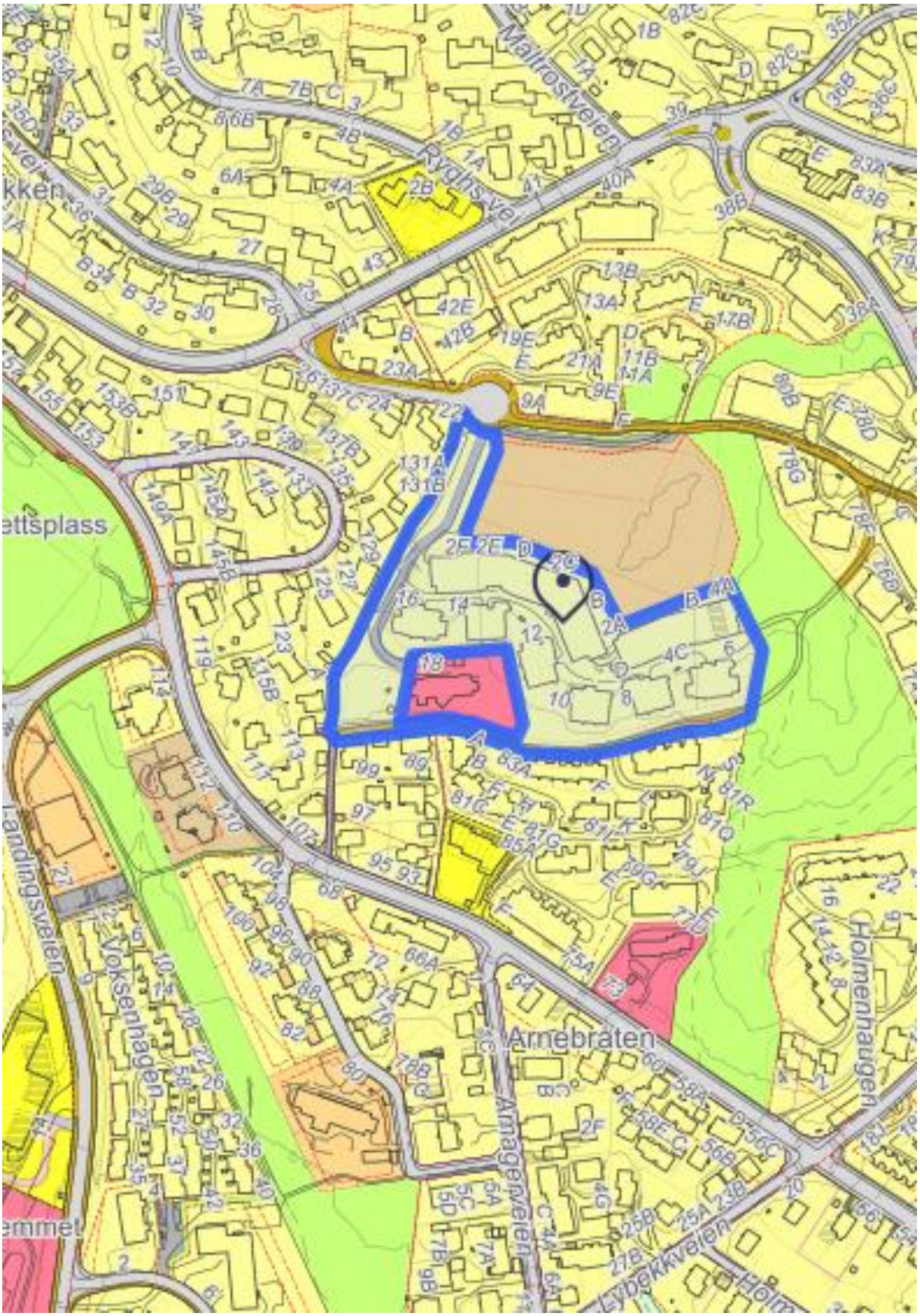
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.


Arnebraten
Holmenhaugen
Voksenhagen
Landingsveien
Arnaboveien
Lyngkrysveien

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250014
Vår referanse: 3700758/25949454
Bestilling: C3 2025-03-14 (4) 128

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
63630	105	11.12.1984	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2239	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/63630/105
Uthentet 2025-03-14 12:27

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

11.DEC.84 063630

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 § 8.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 27	Bnr. 2239	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Borettslaget Kragskogen Terrasse A/L (under 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 jf.)	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) [X] 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 [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. 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).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-83

Avskriftens riktighet bekreftes
T.F.

3. Fordelingsliste Se vedlegg

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 155.347	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	Se vedlegg		21	Se vedlegg	
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

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 forbeholder seg panterett for et beløp, stort kr. 10.000,-, i hver seksjon, prioritert etter 85% av lånetakst til sikkerhet for forpliktelser av enhver art den enkelte sameier har overfor sameiet.

Dato: 29. oktober 1984

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Borettslaget Kragskogen Terrasse A/L u.a.

Knut Erik Bjerkeseth — Christian Stokke

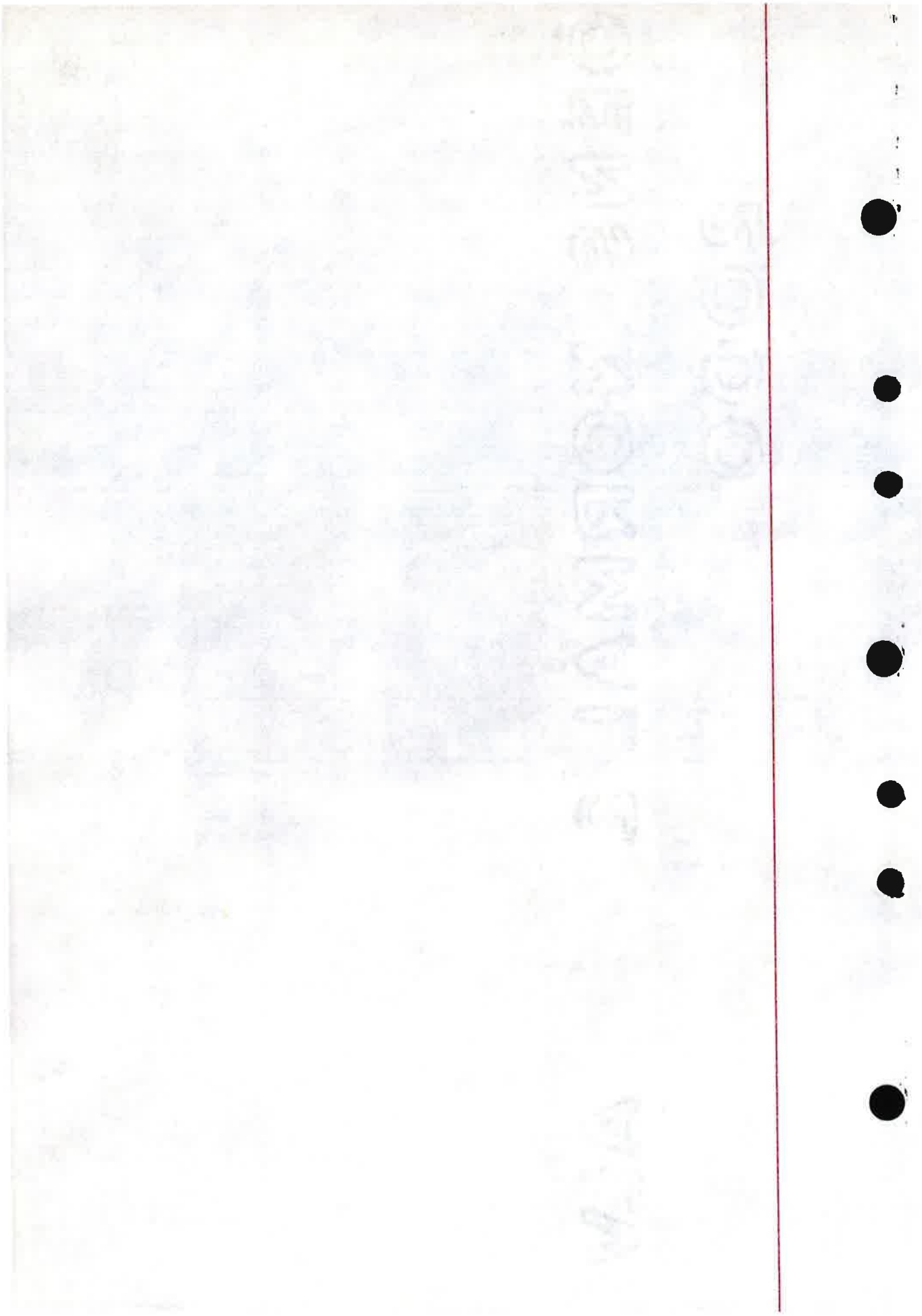
Margrethe Ruthol — Bjørg Tennum Sandvei — Gustav Haraldsen

Dokumentet returneres til:
Navn: Fellesbanken A/S
Eiendomsavdelingen
Adresse: Karl Johansgt. 27, Oslo 1
Telefon: 41.95.80

Gnr. 27, bnr. 2239, Oslo — Side 2

Fordelingsliste

S nr.	For-mål	Brøk med nevner: 155.347	Snr.	For-mål	Brøk med nevner: 155.347
1	B	1254	49	B	1147
2	B	1147	50	B	1254
3	B	1147	51	B	1136
4	B	1254	52	B	1136
5	B	1136	53	B	1136
6	B	1136	54	B	1136
7	B	1136	55	B	1093
8	B	1136	56	B	1093
9	B	1093	57	B	1093
10	B	1115	58	B	1093
11	B	1093	59	B	965
12	B	1093	60	B	997
13	B	997	61	B	997
14	B	965	62	B	965
15	B	1254	63	B	1254
16	B	1147	64	B	1147
17	B	1147	65	B	1147
18	B	1254	66	B	1254
19	B	1136	67	B	1136
20	B	1136	68	B	1136
21	B	1136	69	B	1136
22	B	1136	70	B	1136
23	B	1093	71	B	1093
24	B	1093	72	B	1093
25	B	1093	73	B	1115
26	B	1093	74	B	1093
27	B	965	75	B	965
28	B	997	76	B	997
29	B	997	77	B	1029
30	B	965	78	B	740
31	B	1254	79	B	1029
32	B	1147	80	B	1203
33	B	1147	81	B	761
34	B	1254	82	B	1203
35	B	1136	83	B	1147
36	B	1136	84	B	718
37	B	1136	85	B	1147
38	B	1136	86	B	1040
39	B	1093	87	B	675
40	B	1093	88	B	1040
41	B	1093	89	B	1029
42	B	1093	90	B	740
43	B	965	91	B	1029
44	B	997	92	B	1203
45	B	997	93	B	761
46	B	965	94	B	1203
47	B	1254	95	B	1158
48	B	1147	96	B	718



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/63630/105
Uthentet 2025-03-14 12:27

Gnr. 27, bnr. 2239, Oslo

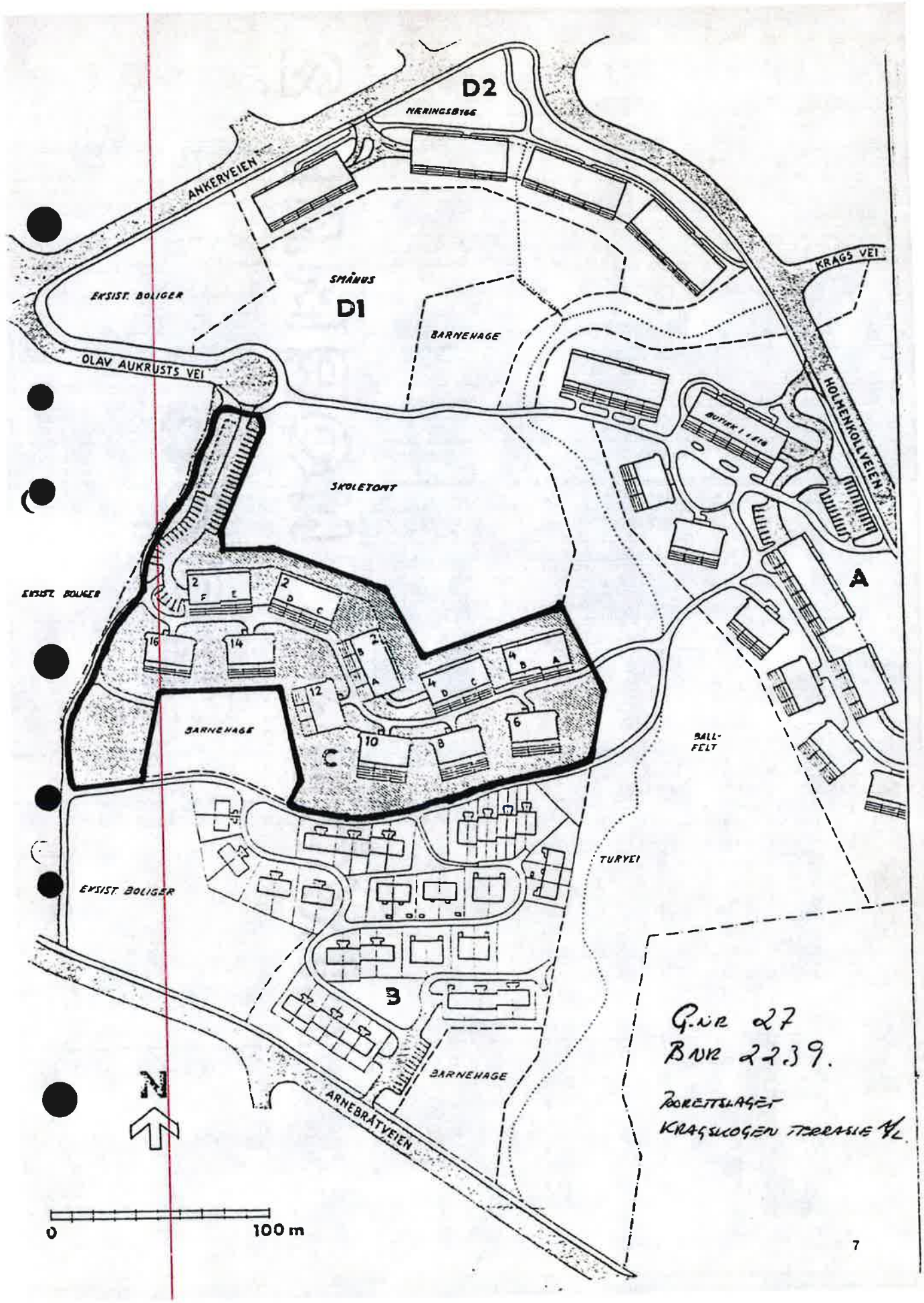
Fordelingsliste

S.nr.	For-mål	Brøk med nevner: 155.347	S.nr.	For-mål	Brøk med nevner: 155.347
97	B	1158	145	B	1158
98	B	1029	146	B	1029
99	B	675	147	B	675
100	B	1029	148	B	1029
101	B	1061			155347
102	B	782			
103	B	1061			
104	B	1254			
105	B	793			
106	B	1254			
107	B	1203			
108	B	761			
109	B	1211			
110	B	1147			
111	B	718			
112	B	1147			
113	B	1040			
114	B	675			
115	B	1040			
116	B	1029			
117	B	740			
118	B	1029			
119	B	1203			
120	B	761			
121	B	1203			
122	B	1158			
123	B	718			
124	B	1158			
125	B	1029			
126	B	675			
127	B	1029			
128	B	1029			
129	B	740			
130	B	1029			
131	B	1203			
132	B	761			
133	B	1203			
134	B	1158			
135	B	718			
136	B	1158			
137	B	1029			
138	B	675			
139	B	1029			
140	B	1203			
141	B	761			
142	B	1211			
143	B	1158			
144	B	718			

Oslo, 29. oktober 1984

Knut Erik Bjerkeseth — Christian Stokke

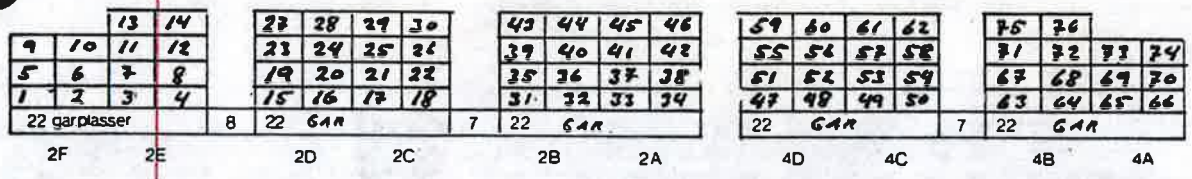
Margrethe Ruthol — Bjørg Tennum Sandvei — Gustav Haraldsen


D2
NÆRINGSBYGG
ANKERVEIEN
KRAGS VEI
EKSIST. BOLIGER
SMÅHUS
D1
BARNEHAGE
OLAV AUKRUSTS VEI
HOLMENKOLLVEIEN
BUTIKK I 1 ETG
SKOLETOMT
A
EKSIST. BOLIGER
BARNEHAGE
C
BALL-FELT
TURVEI
EKSIST BOLIGER
B
BARNEHAGE
ARNEBRÅTVEIEN
0
100 m
7
G.NR 27
B.NR 2239.
BORETTSLAGET
KRAGSLOGEN TERRASSE

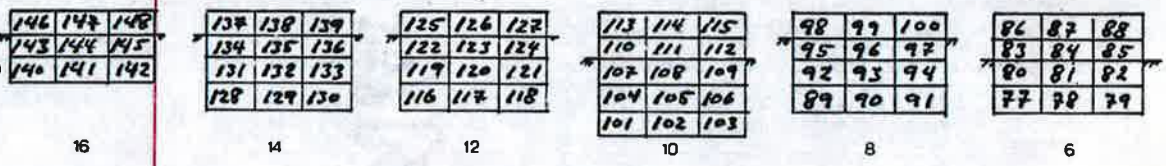
S A M E I E T K R A G S K O G E N T E R R A S S E

GNR. 27 BNR. 2239 - OSLO.

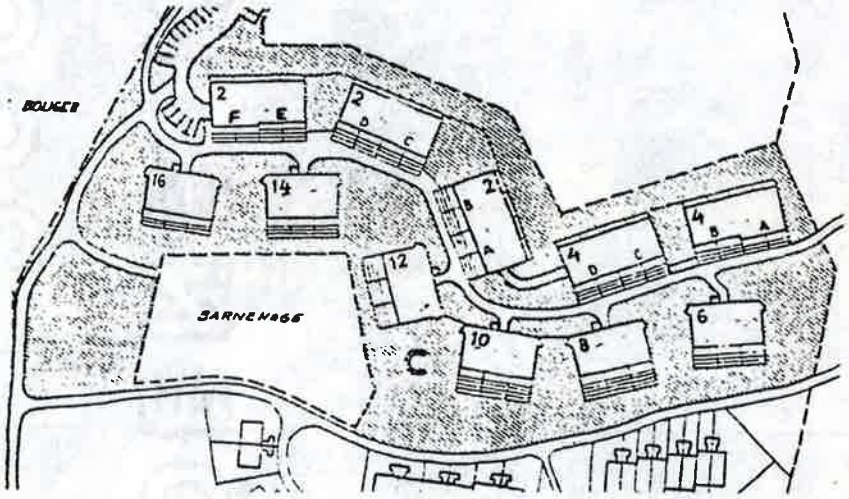
OLAV AUKRUSTS VEI NR. 2-4-6-8-10-12-14-16



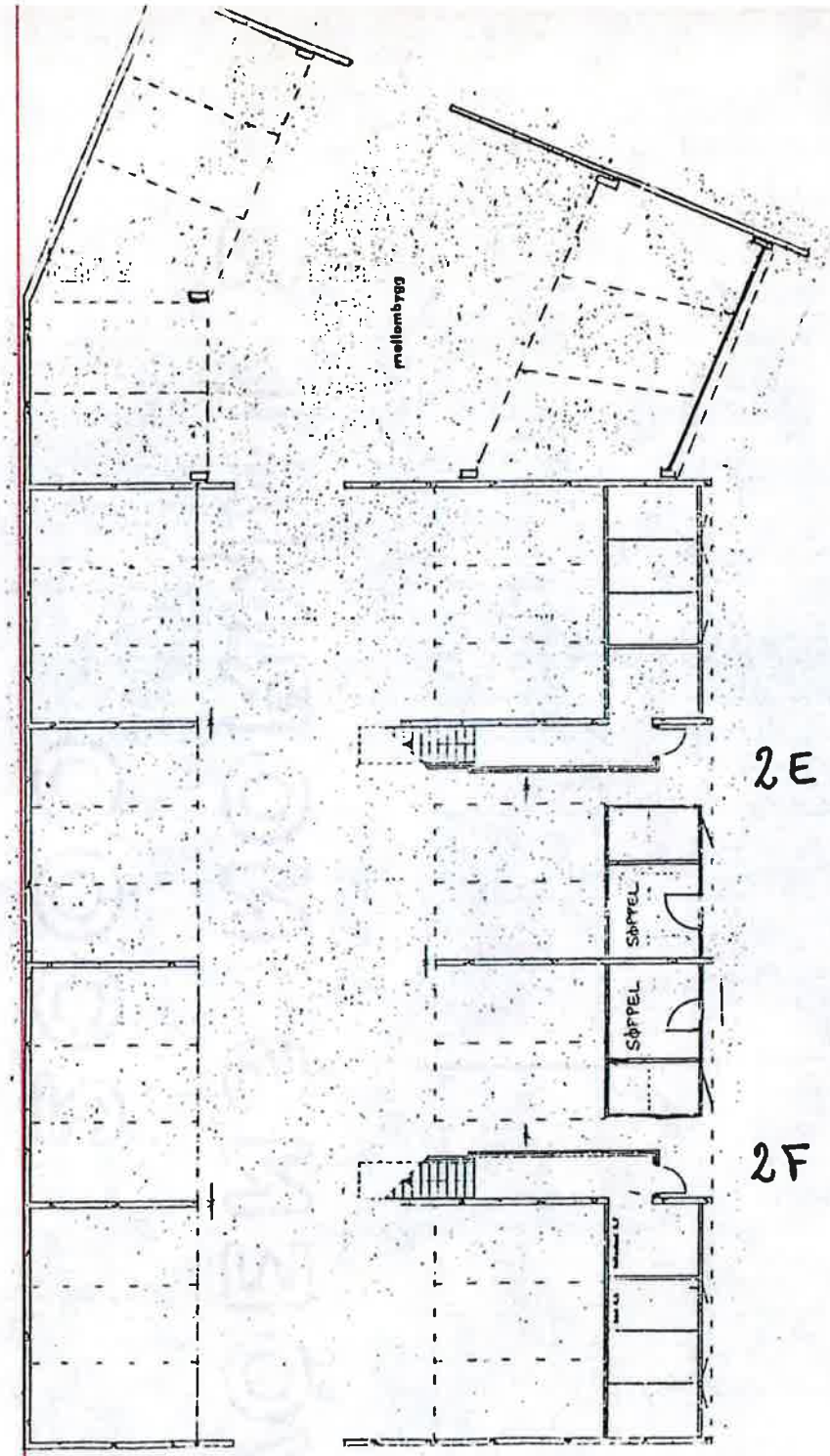
SEKSJONSNUMMER INNTEGNET. Øverste rekke er blokkene på oversiden av veien.
Nederste rekke er blokkene på nedersiden av veien.



FELTET ADRESSERES TIL OLAV AUKRUSTS VEI
LEILIGHETSOVERSIKTEN ER SETT FRA TERRASSESIDEN

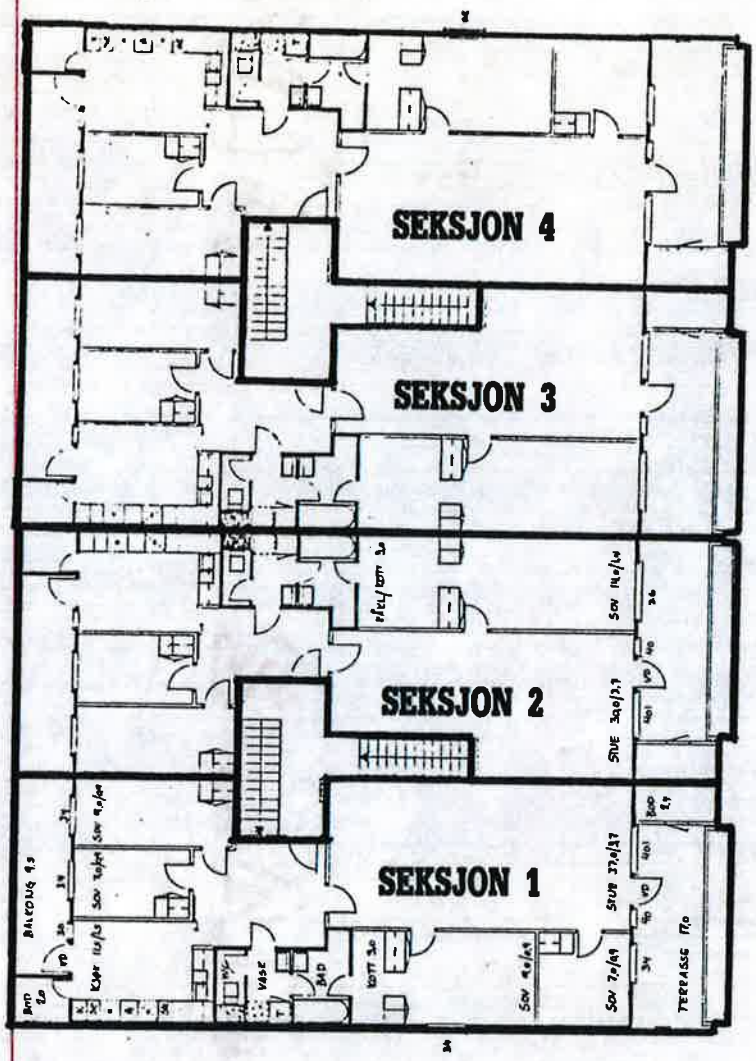


1



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2E OG 2F
ETASJE NR. GARASJE | SEKSJON NR. ———

2



2 E

2 F

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

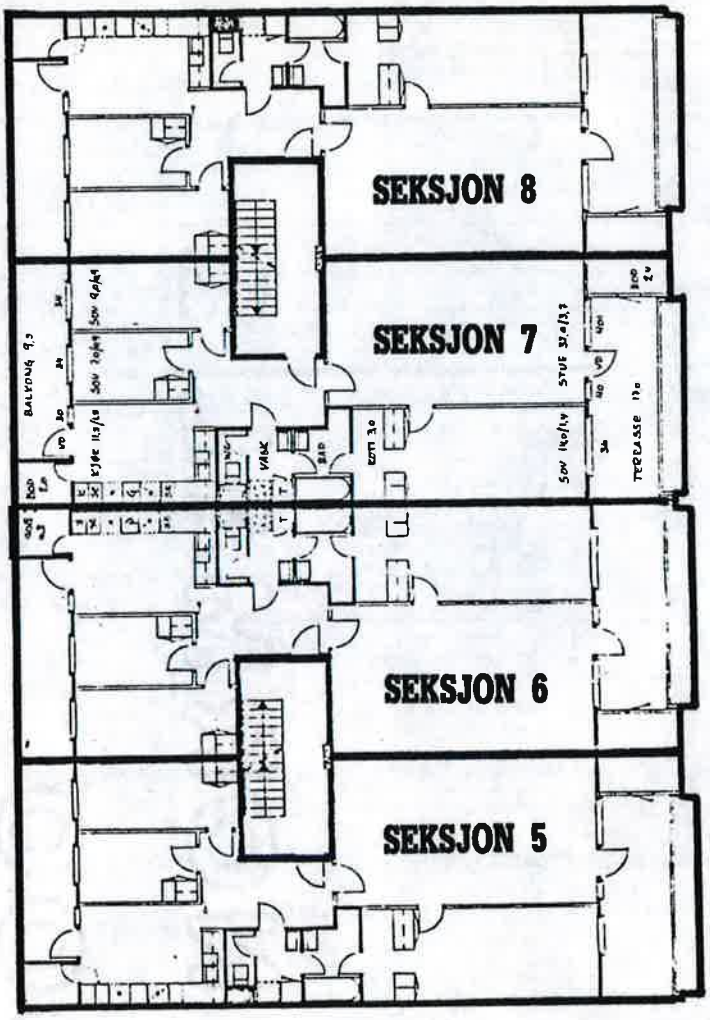
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2 E OG 2 F

ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 1 – 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/63630/105
Uthentet 2025-03-14 12:27

3

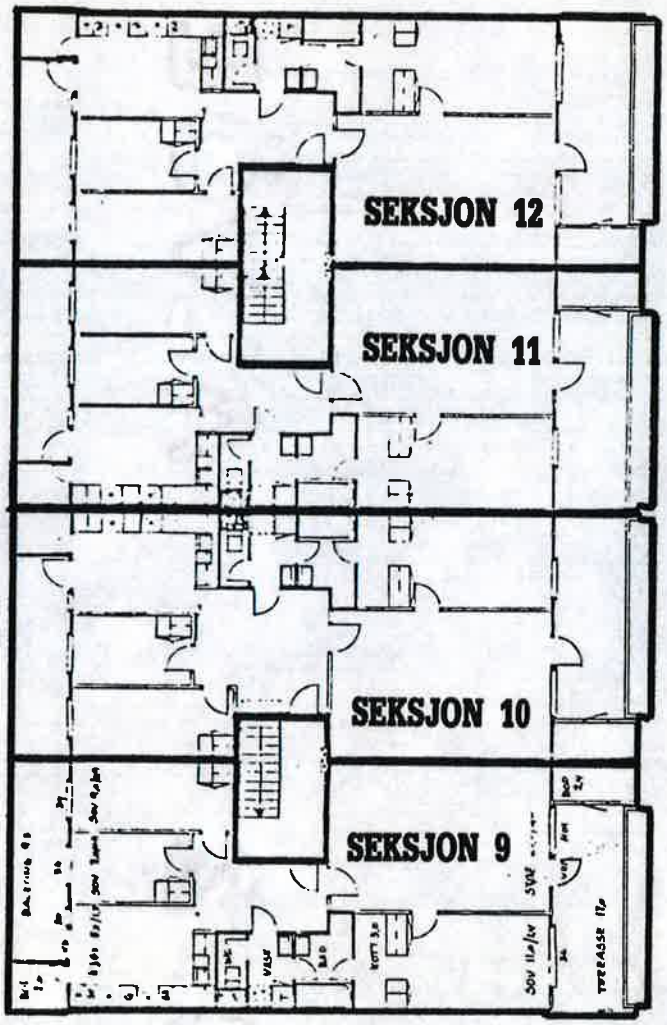


2E

2F

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2E OG 2F
ETASJE NR. 2 | SEKSJON NR. 5 - 8

4

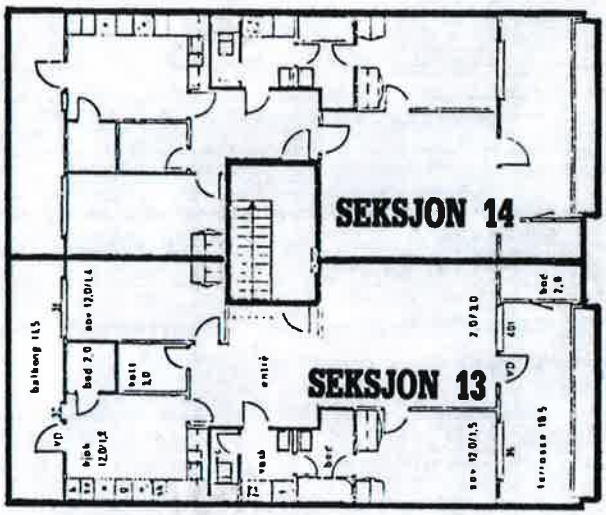


2E

2F

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2E OG 2F
ETASJE NR. 3 | SEKSJON NR. 9 – 12

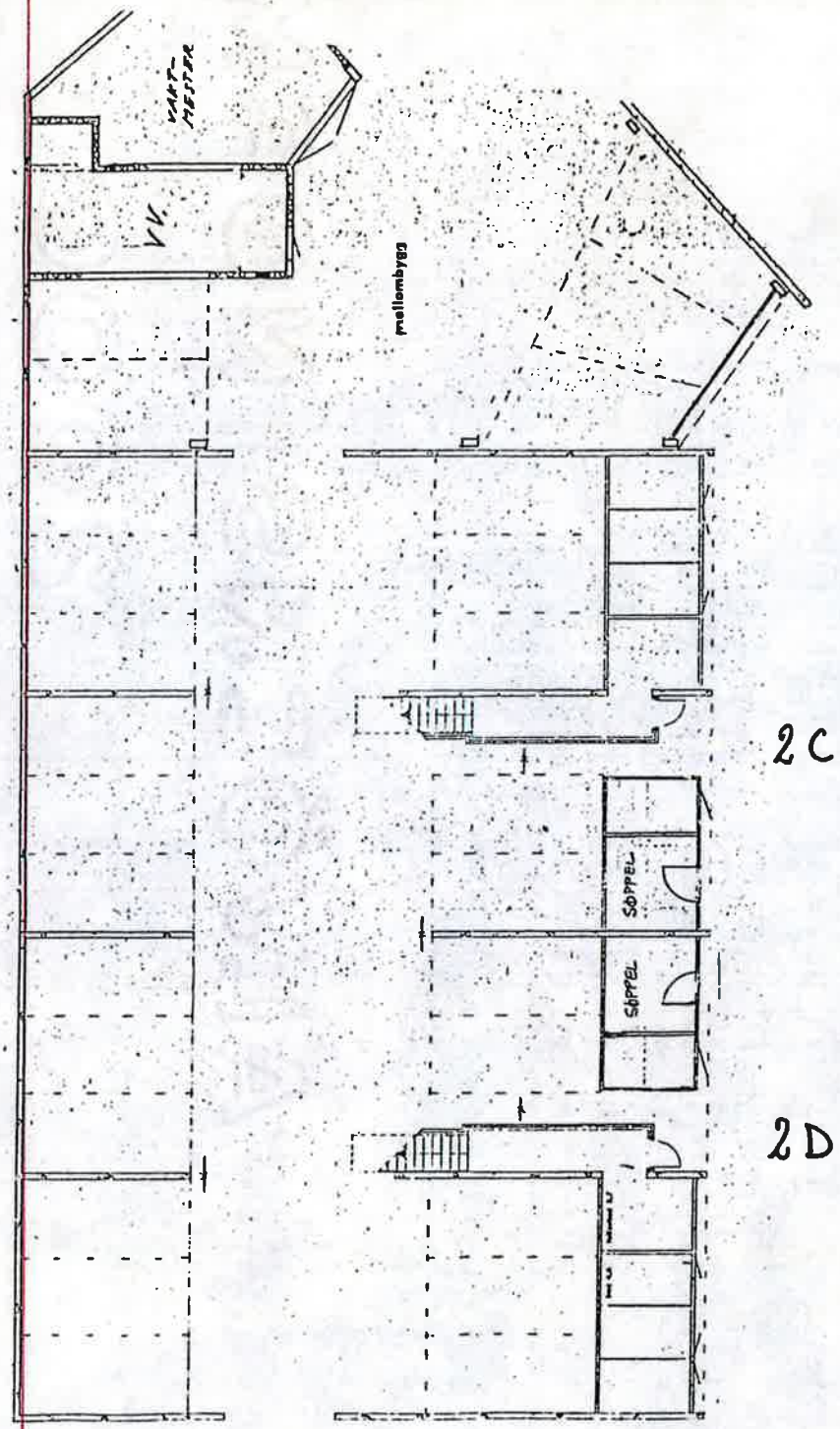
5



2 E

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2 E
ETASJE NR. 4 | SEKSJON NR. 13 - 14

6



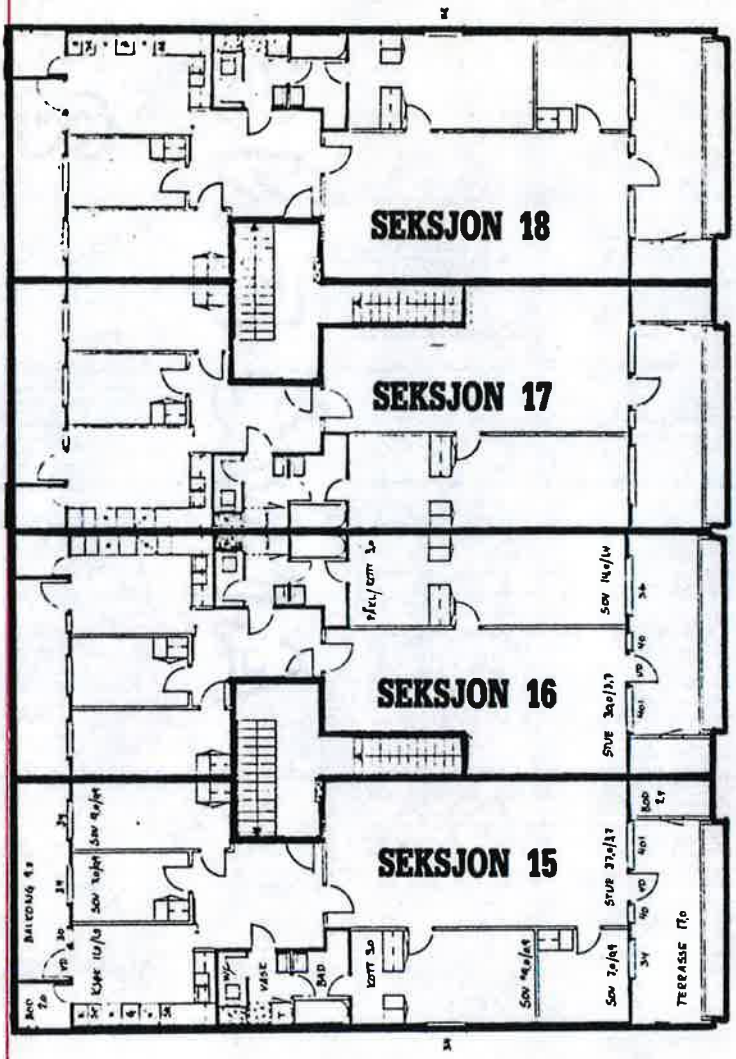
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2C OG 2D

ETASJE NR. GARASJE | SEKSJON NR. ———

7

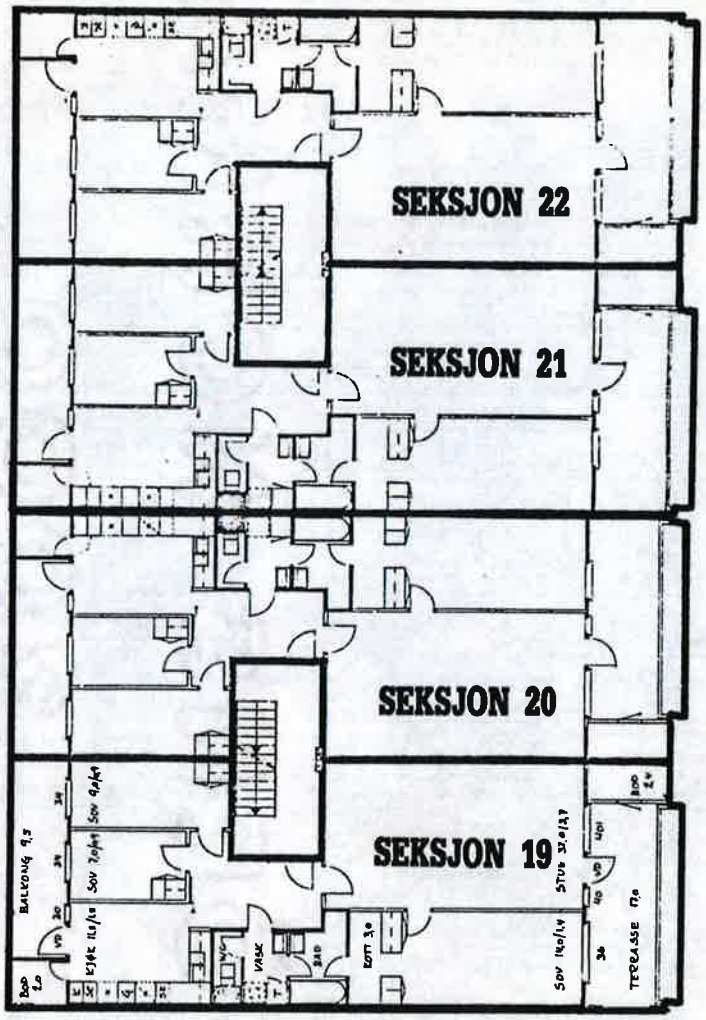


2C

2D

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2C OG 2D
ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 15 – 18

8



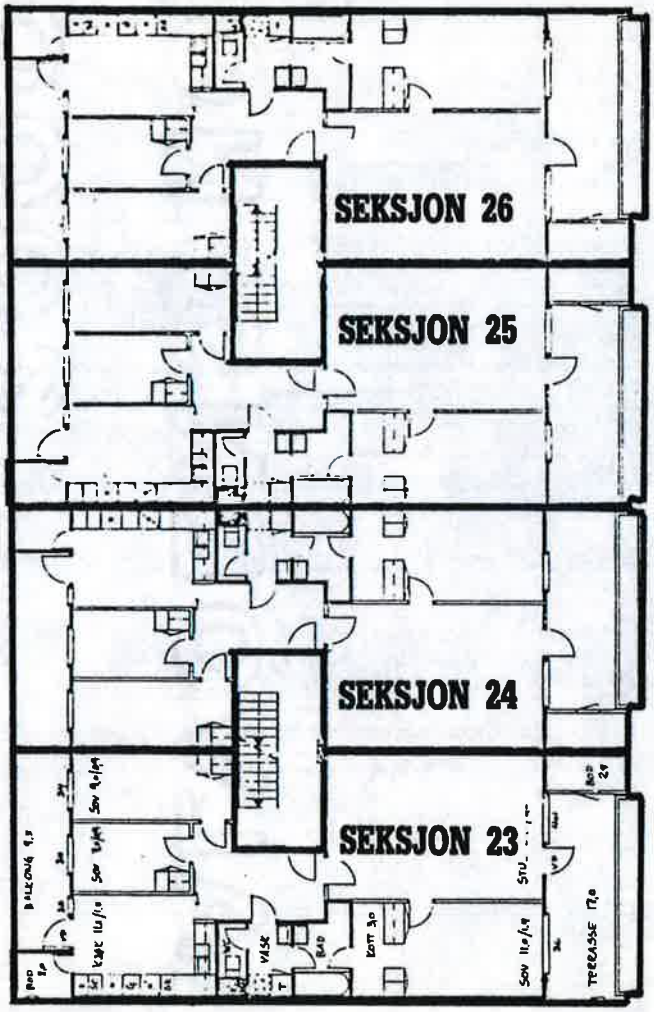
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2C OG 2D

ETASJE NR. 2 | SEKSJON NR. 19 - 22

9



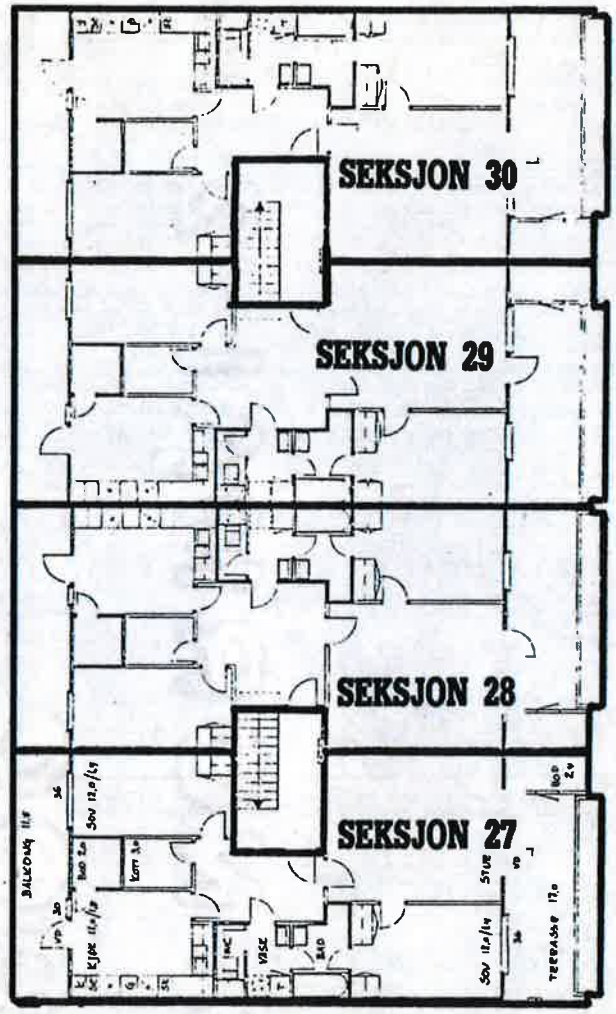
2C

2D

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2C OG 2D
ETASJE NR. 3 | SEKSJON NR. 23 - 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/63630/105
Uthentet 2025-03-14 12:27

10



2 C

2 D

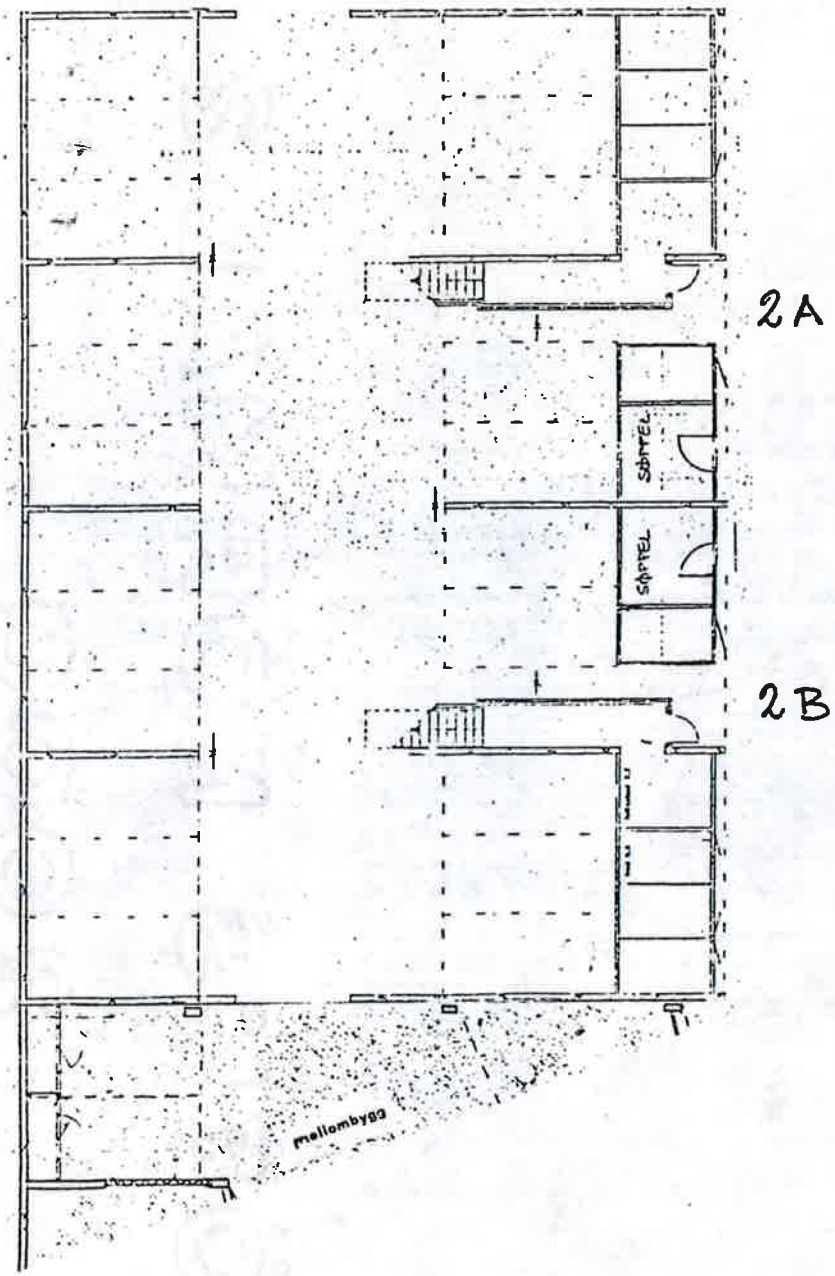
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2 C OG 2 D

ETASJE NR. 4 | SEKSJON NR. 27 - 30

11



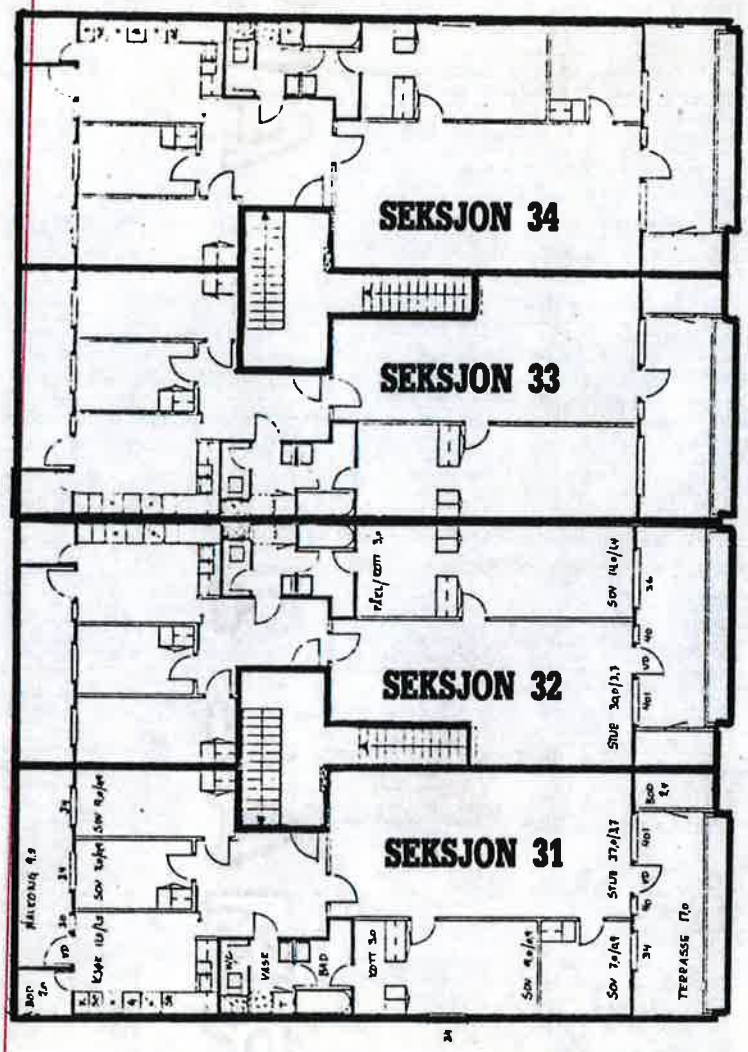
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2A OG 2B

ETASJE NR. GARASJE | SEKSJON NR. ———

12



2 A

2 B

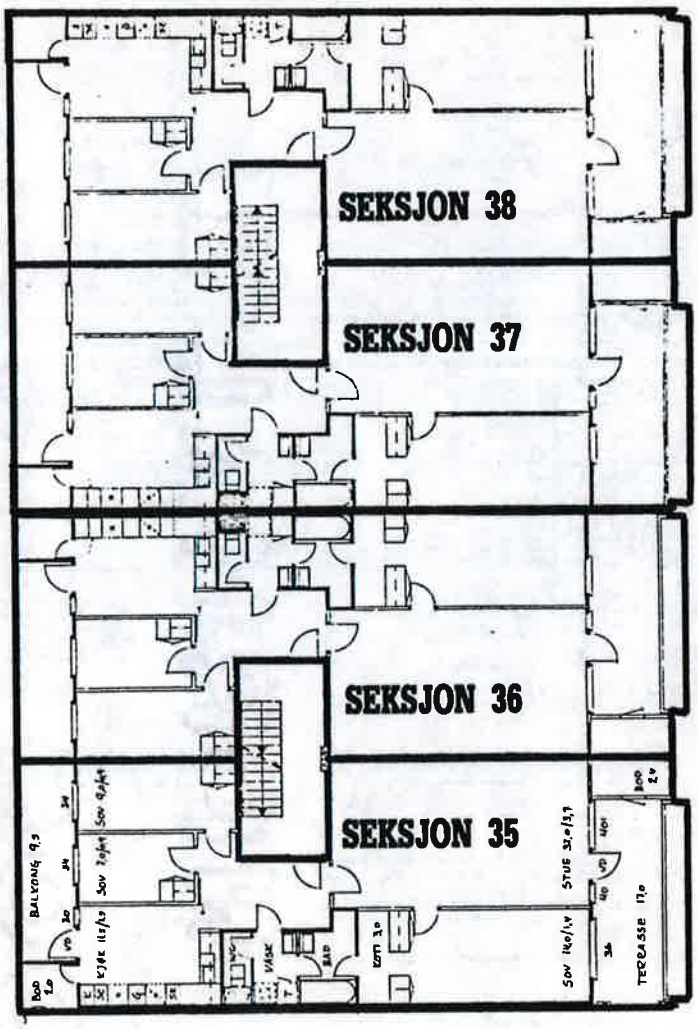
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2 A OG 2 B

ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 31 - 34.

13

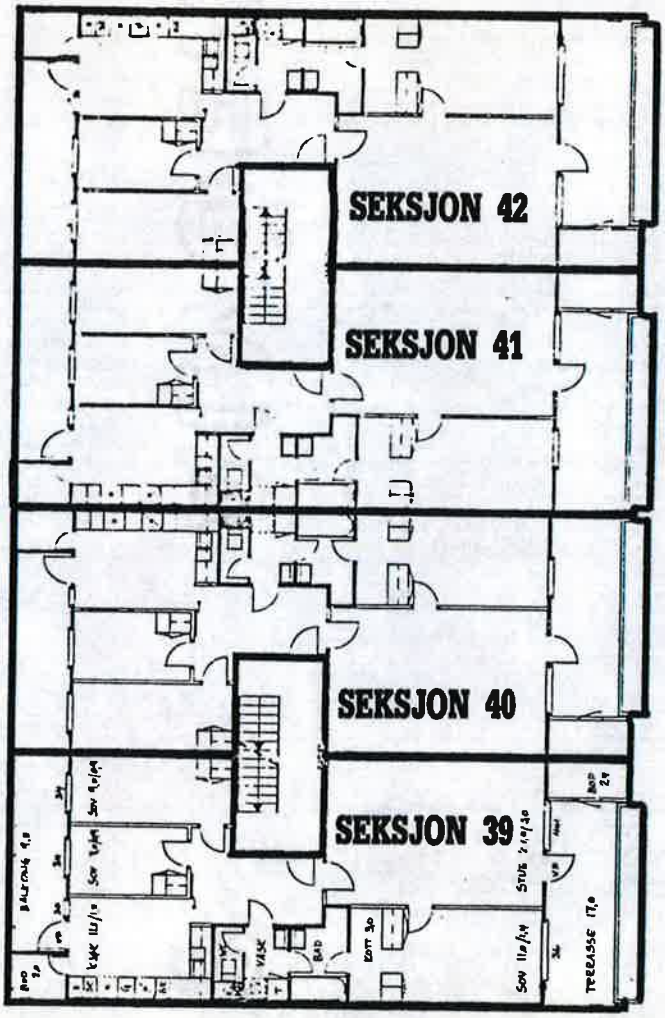


2 A

2 B

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2 A OG 2 B
ETASJE NR. 2 | SEKSJON NR. 35 - 38

14



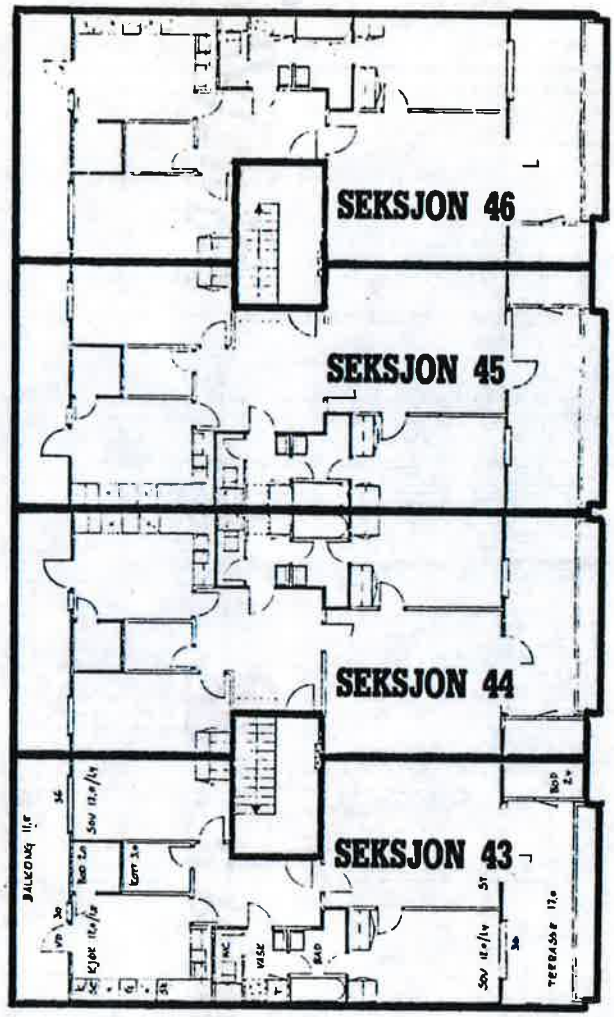
2 A

2 B

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2 A OG 2 B
ETASJE NR. 3 | SEKSJON NR. 39 - 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/63630/105
Uthentet 2025-03-14 12:27

15

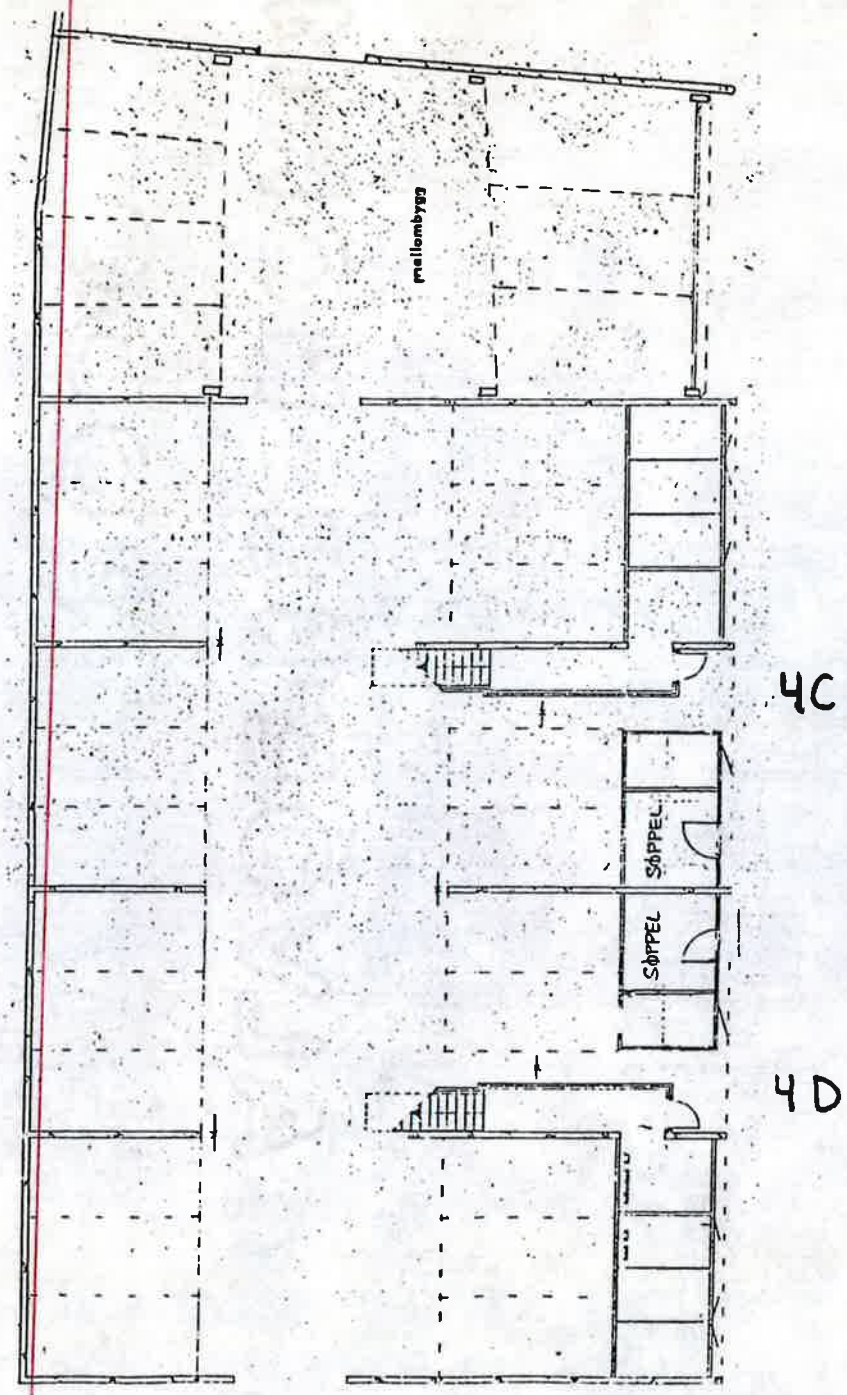


2 A

2 B

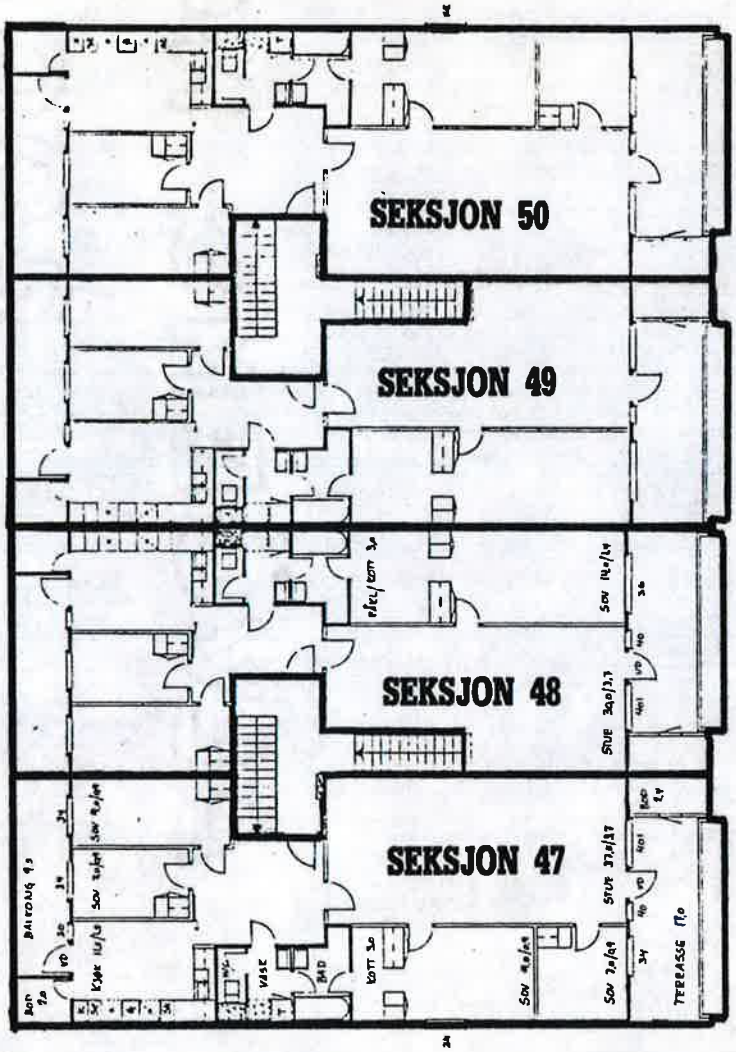
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 2 A OG 2 B
ETASJE NR. 4 | SEKSJON NR. 43 - 46

16



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4 C OG 4 D
ETASJE NR. GARASJE | SEKSJON NR. ———

17



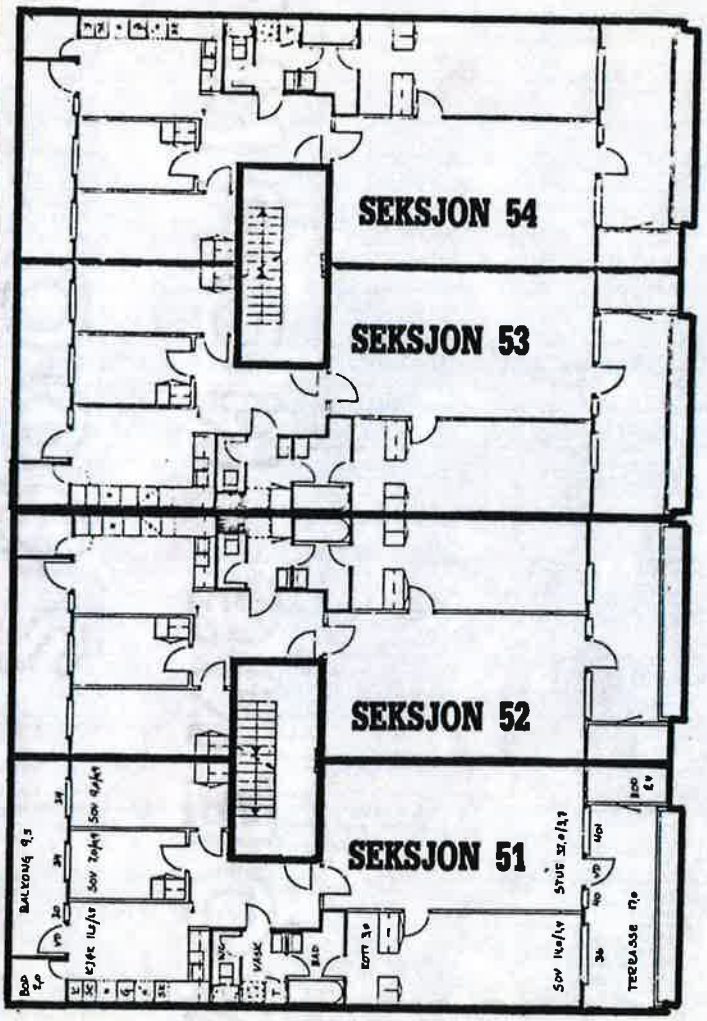
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4C OG 4D

ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 47 - 50

18



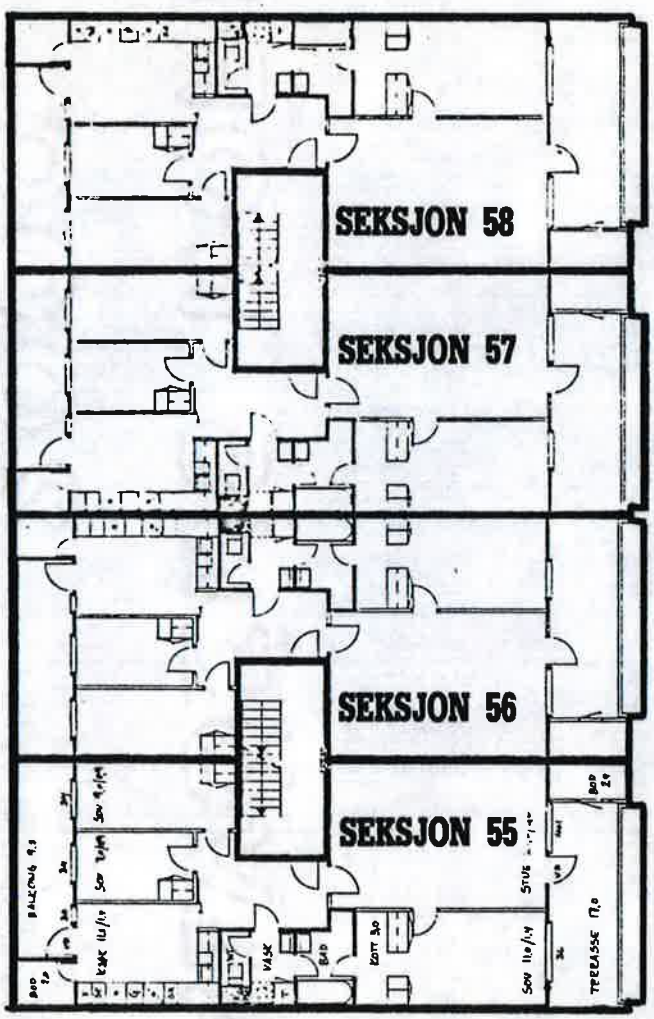
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4C OG 4D

ETASJE NR. 2 | SEKSJON NR. 51 – 54.

19

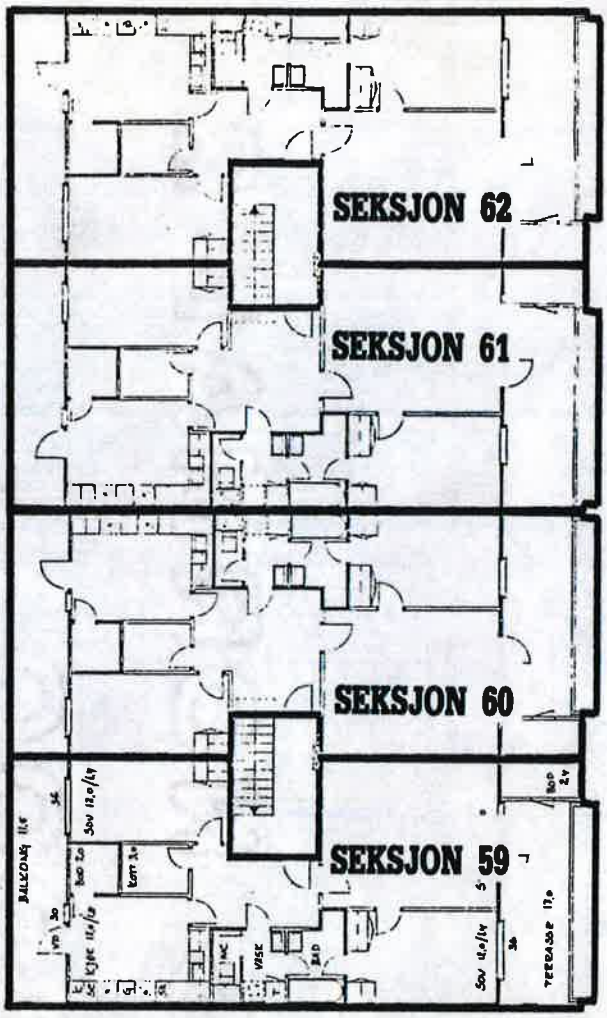


4C

4D

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4C OG 4D
ETASJE NR. 3 | SEKSJON NR. 55 - 58

20

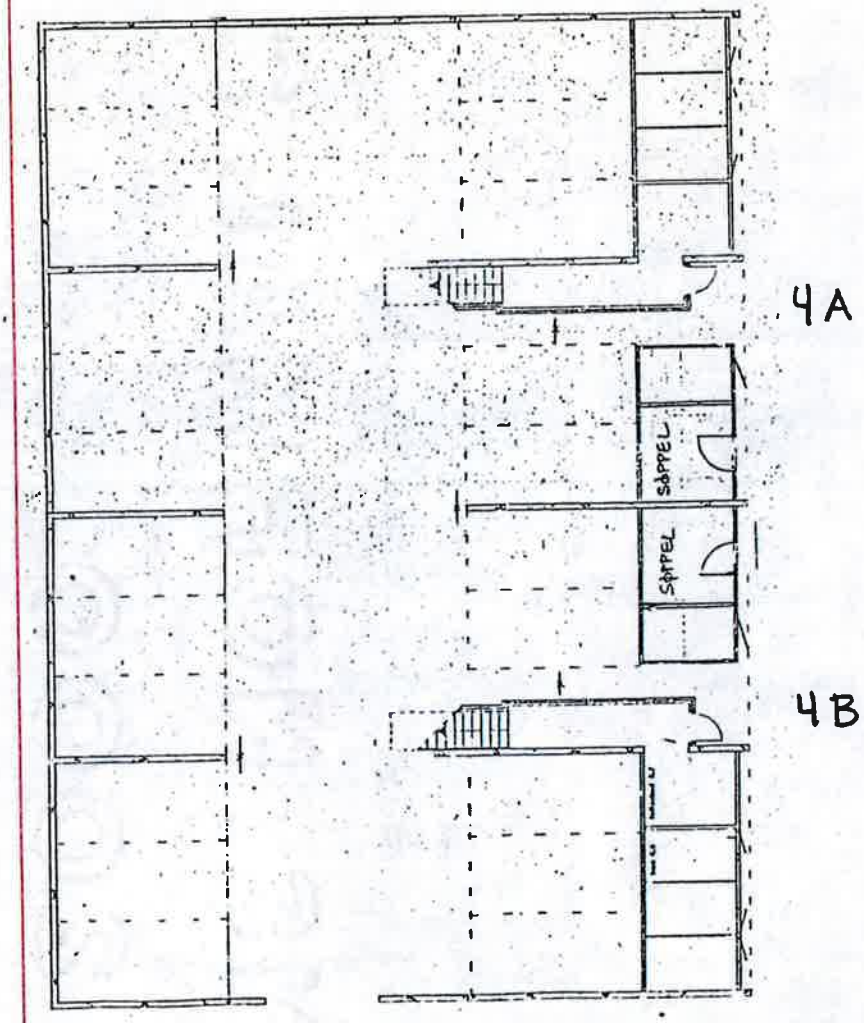


4C

4D

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4C OG 4D
ETASJE NR. 4 | SEKSJON NR. 59 - 62

21



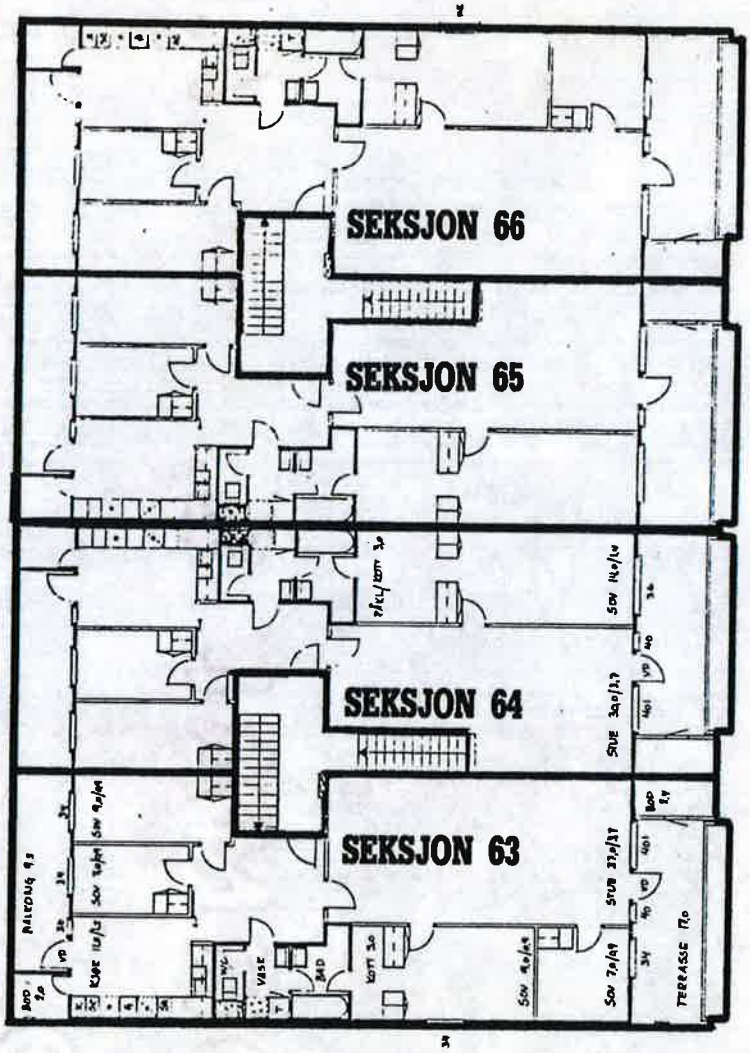
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4 A OG 4 B

ETASJE NR. GARASJE | SEKSJON NR. ———

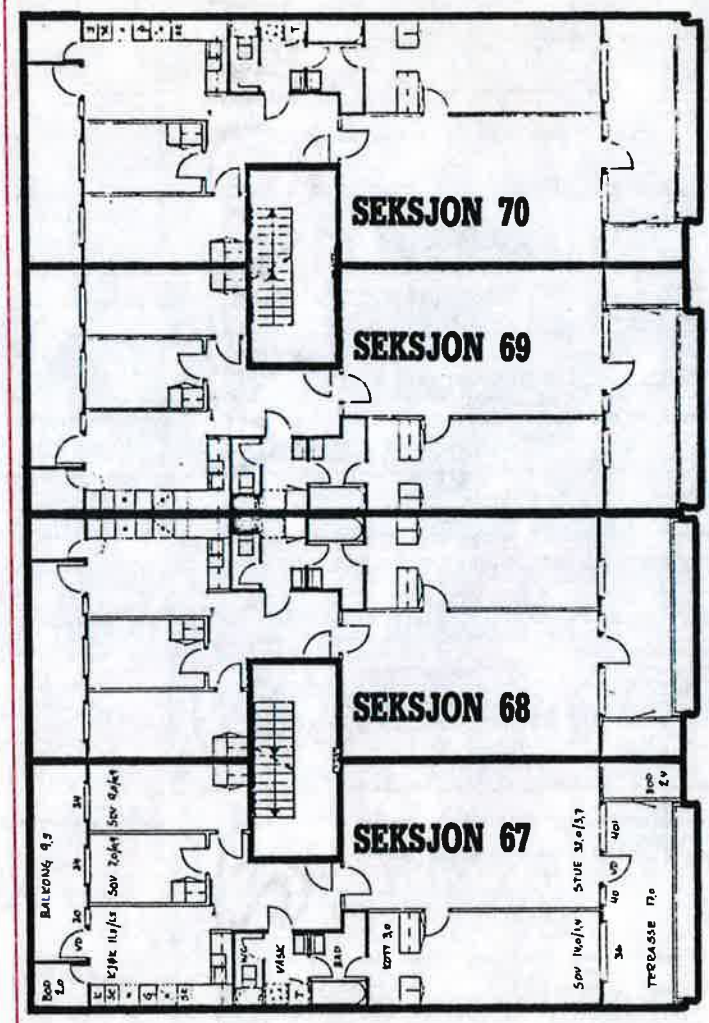
22



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4A OG 4B
ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 63 - 66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/63630/105
Uthentet 2025-03-14 12:27

23



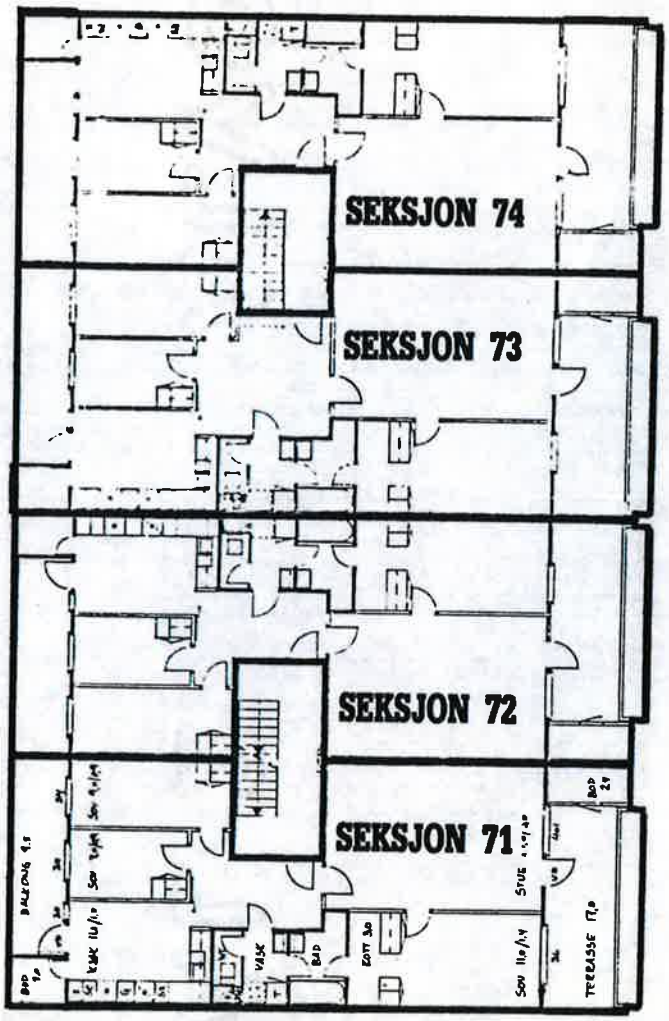
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4 A OG 4 B

ETASJE NR. 2 | SEKSJON NR. 67 - 70

24



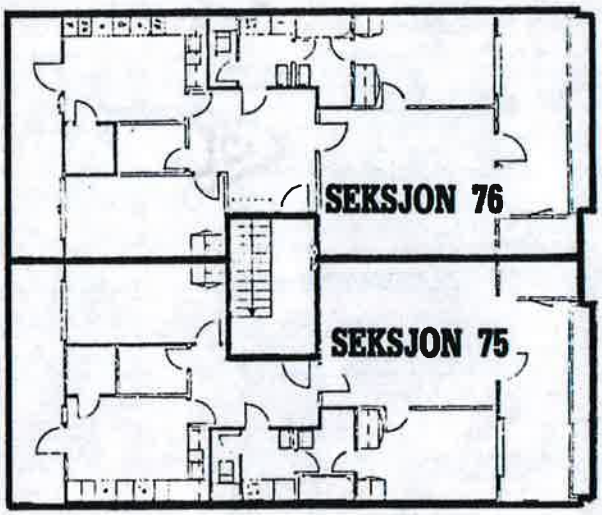
4 A

4 B

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4 A OG 4 B
ETASJE NR. 3 | SEKSJON NR. 71 - 74

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/63630/105
Uthentet 2025-03-14 12:27

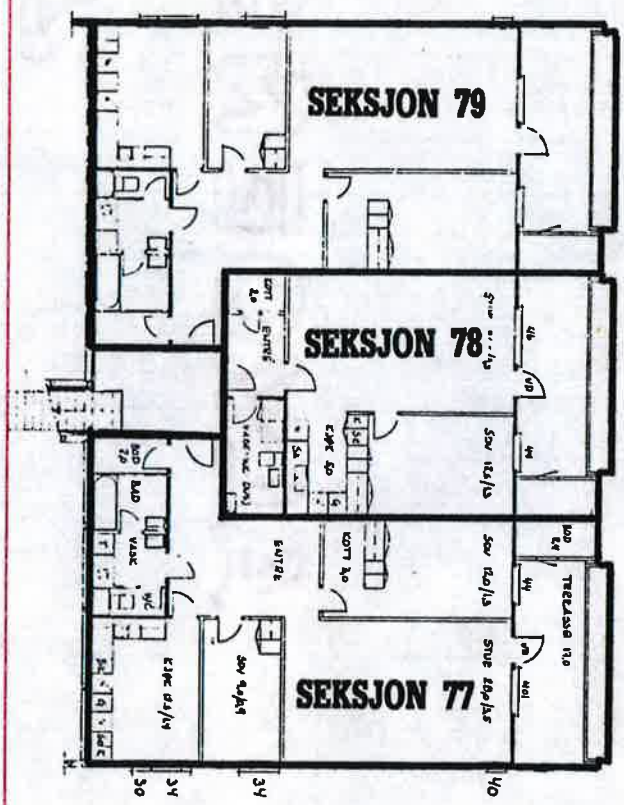
25



4B

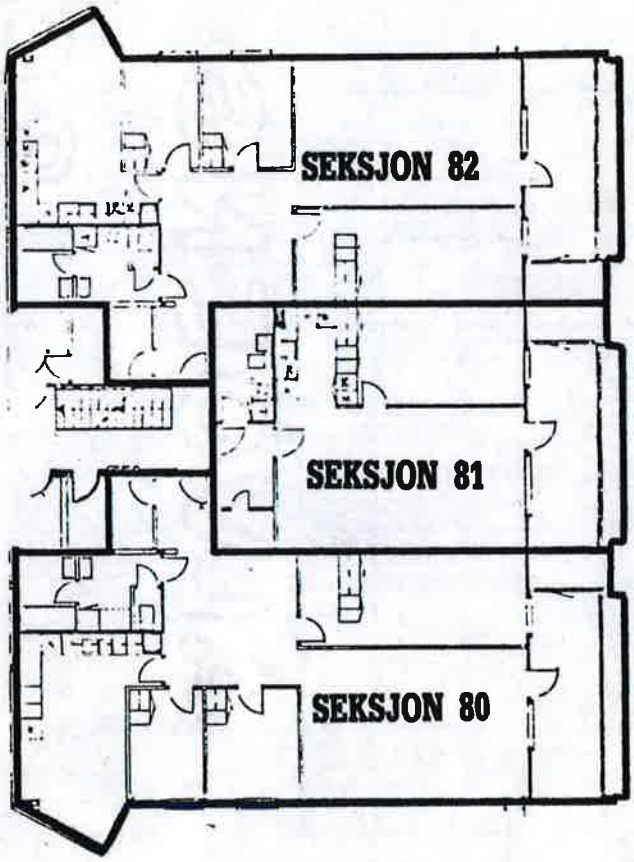
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 4 B
ETASJE NR. 4 | SEKSJON NR. 75 - 76.

26



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 6
ETASJE NR 2 11 | SEKSJON NR 77 - 79

27



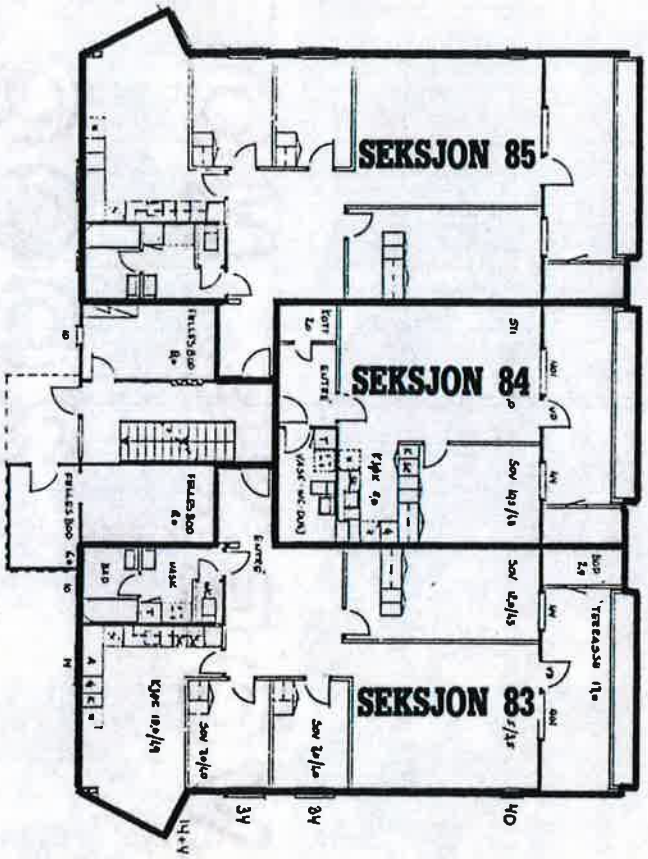
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 6

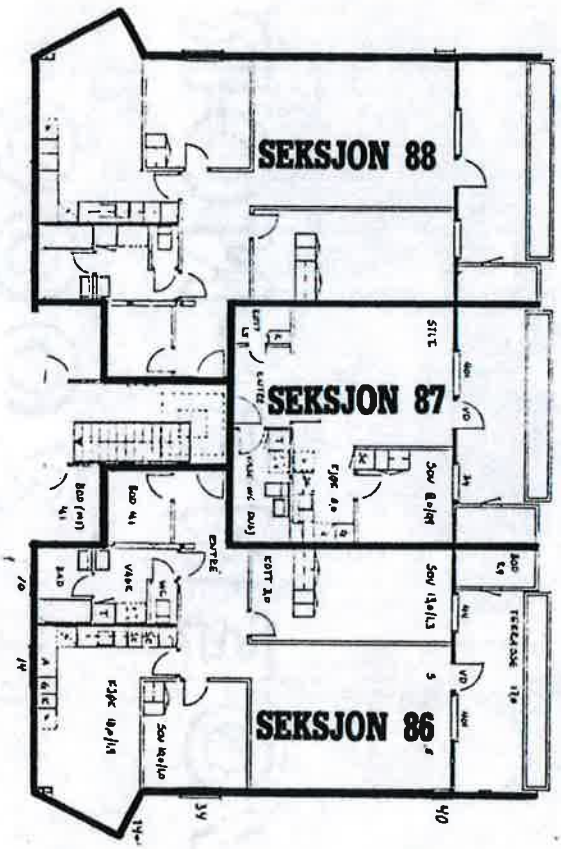
ETASJE NR. 1 U | SEKSJON NR. 80 - 82

28



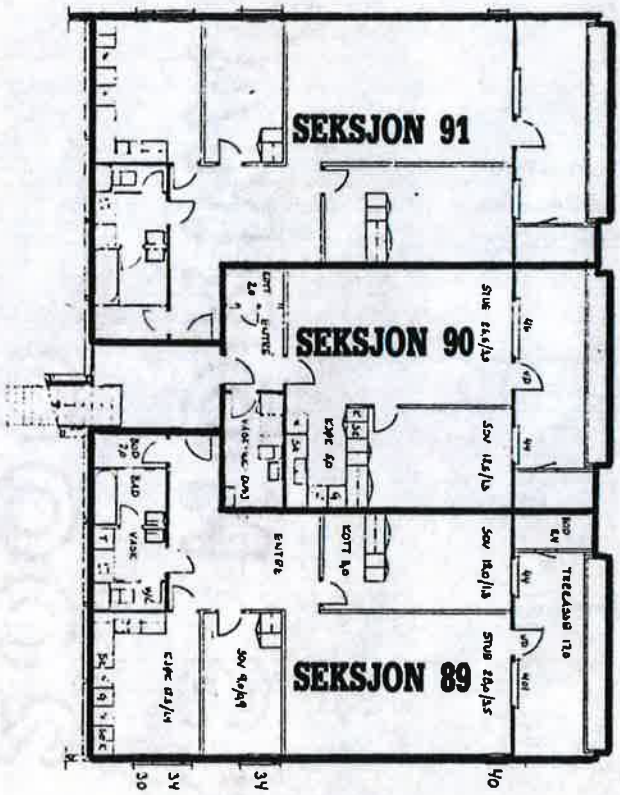
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 6
ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 83 - 85

29



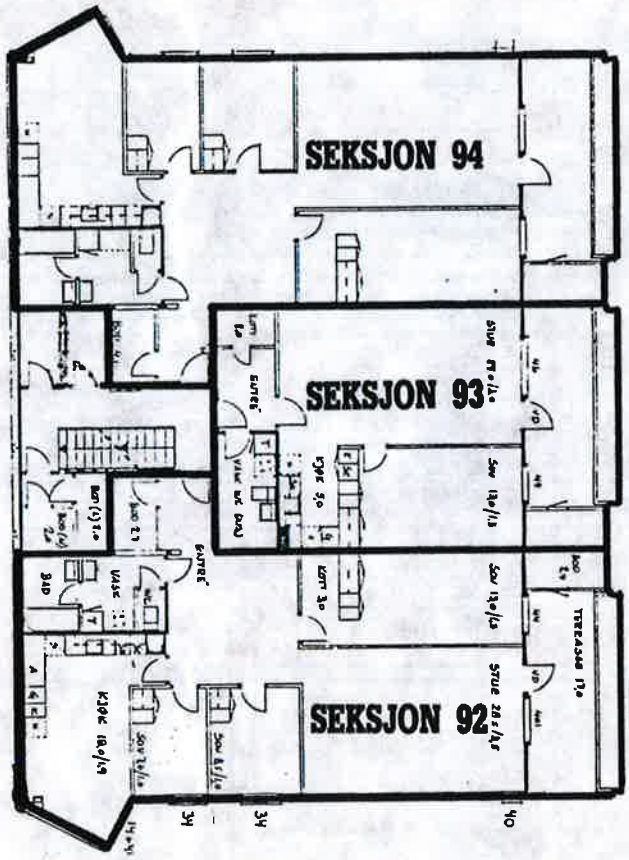
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 6
ETASJE NR. 2 | SEKSJON NR. 86 - 88

30



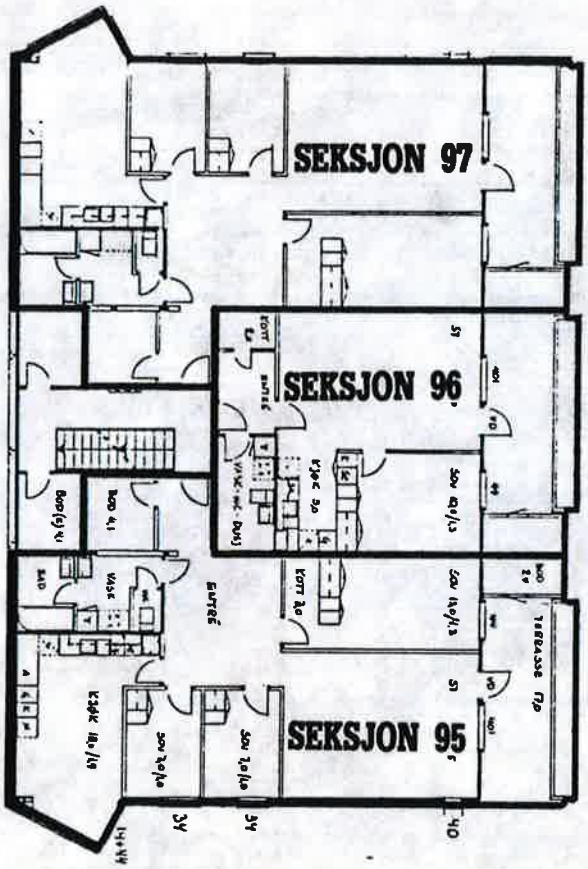
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 8
ETASJE NR. 3 U | SEKSJON NR. 89 - 91

31



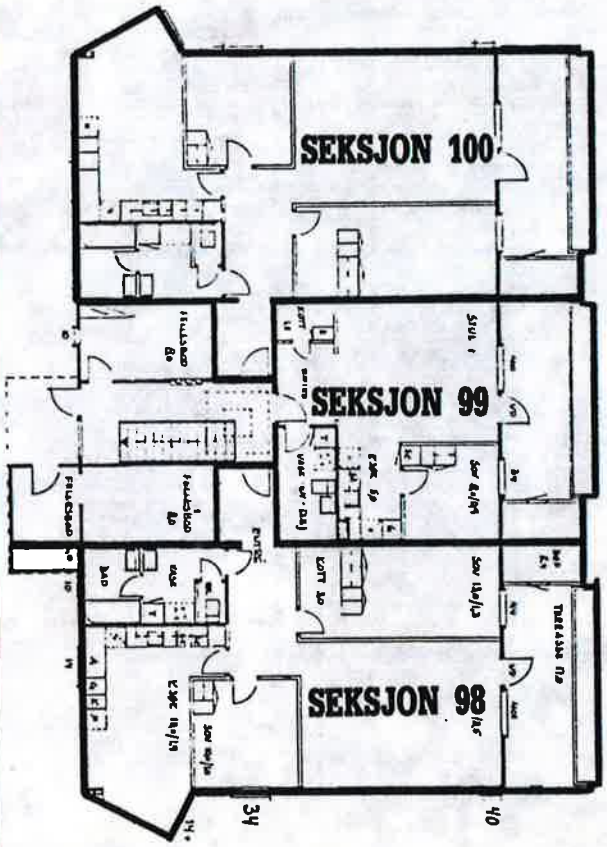
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 8
ETASJE NR. 2 U | SEKSJON NR. 92 - 94

32



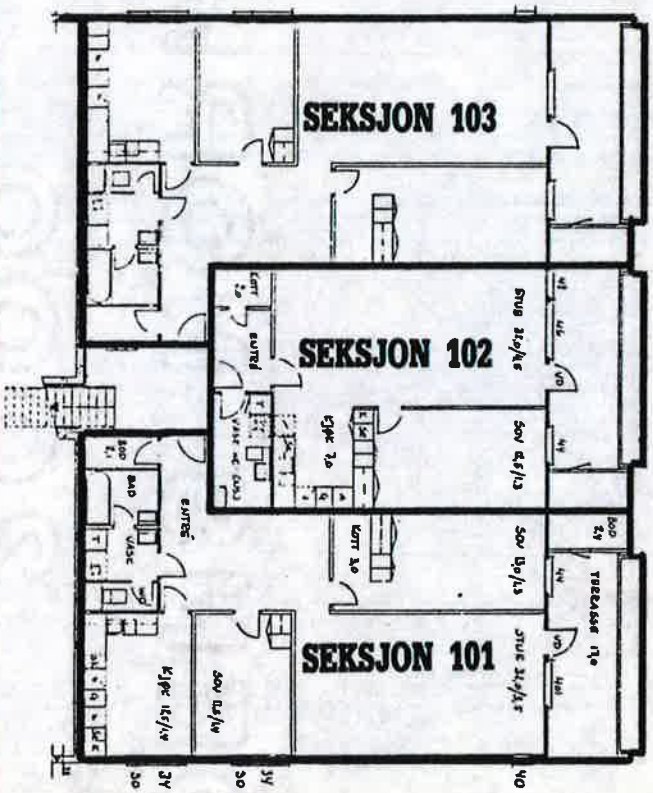
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 8
ETASJE NR. 1 U | SEKSJON NR. 95 - 97

33



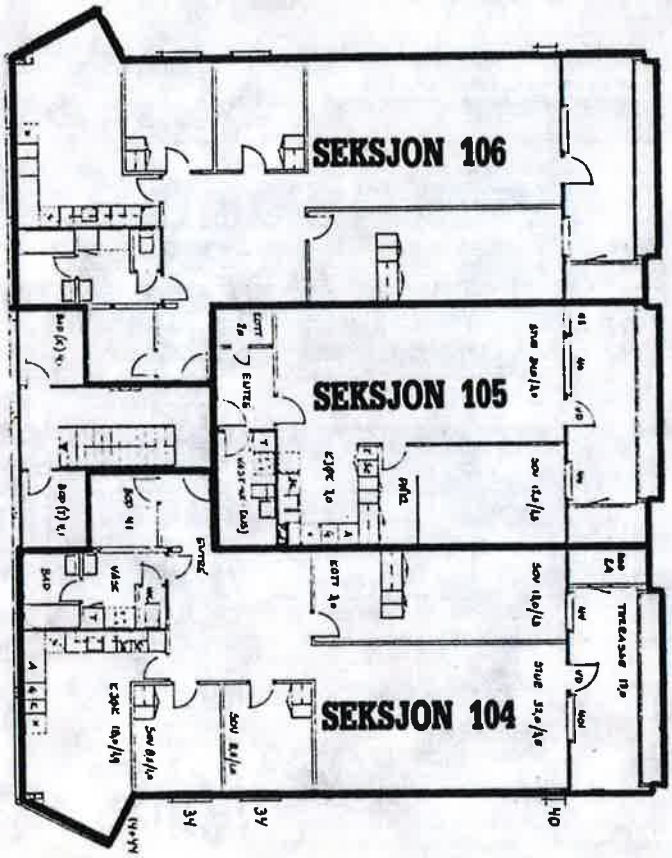
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 8
ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 98 - 100

34



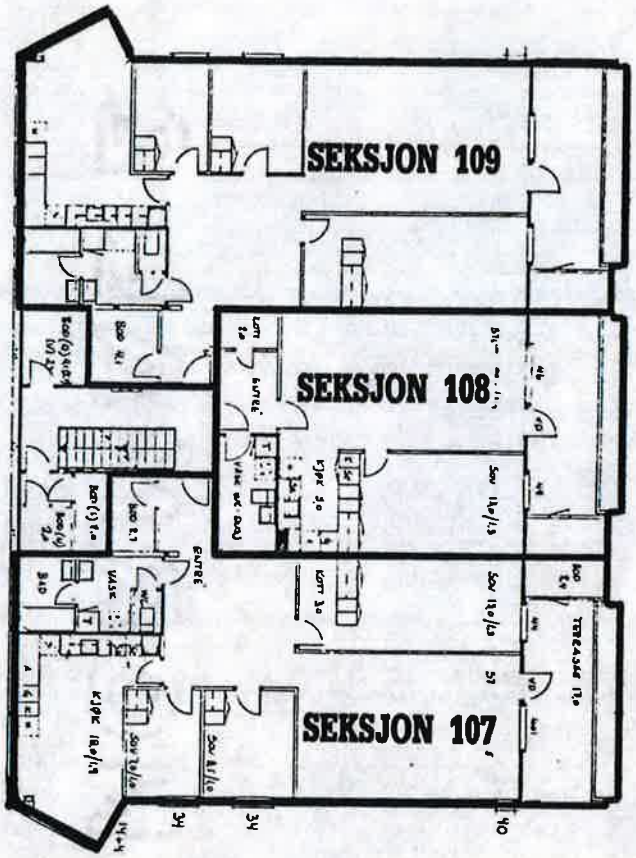
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 10
ETASJE NR. 3 U | SEKSJON NR. 101 - 103

35



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 10
ETASJE NR. 2 U | SEKSJON NR. 104 - 106.

36



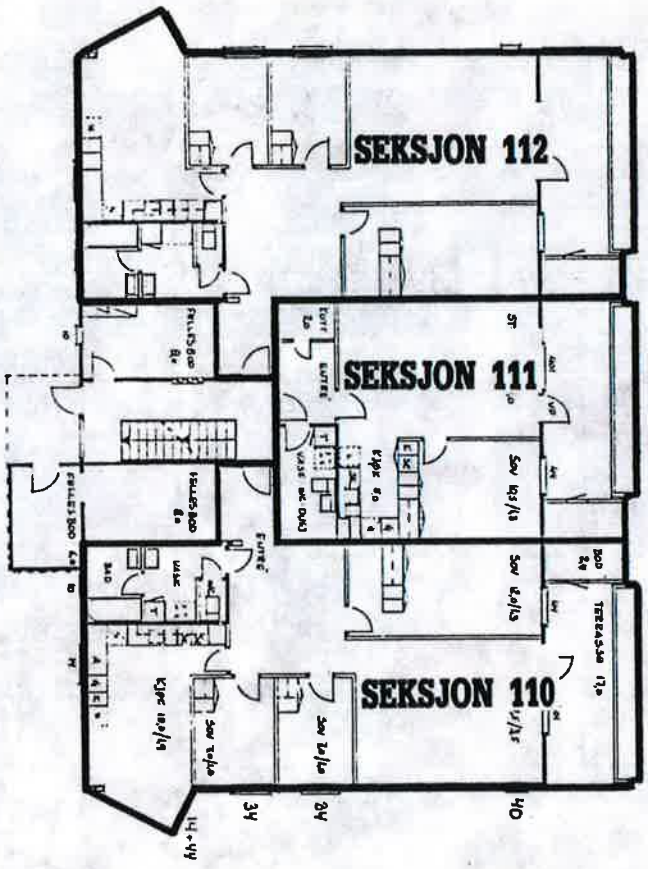
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 10

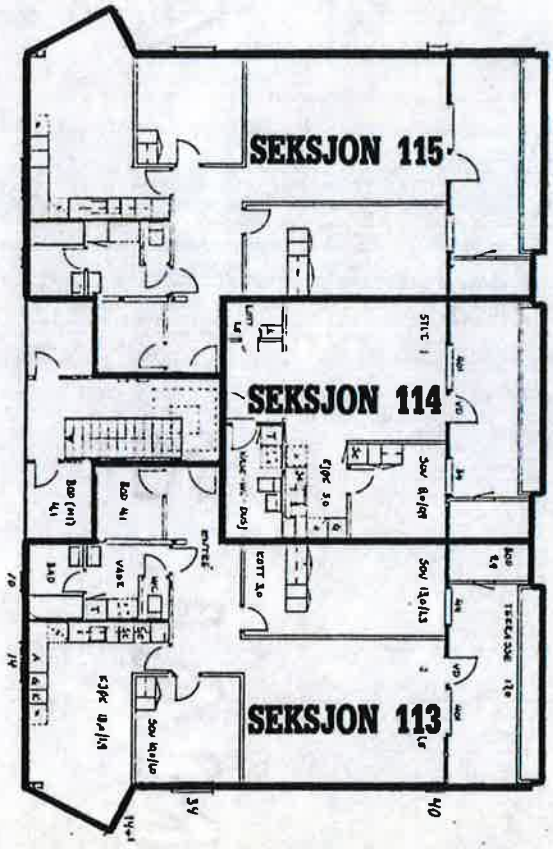
ETASJE NR. 1 U | SEKSJON NR. 107 - 109.

37



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 10
ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 110 - 112

38



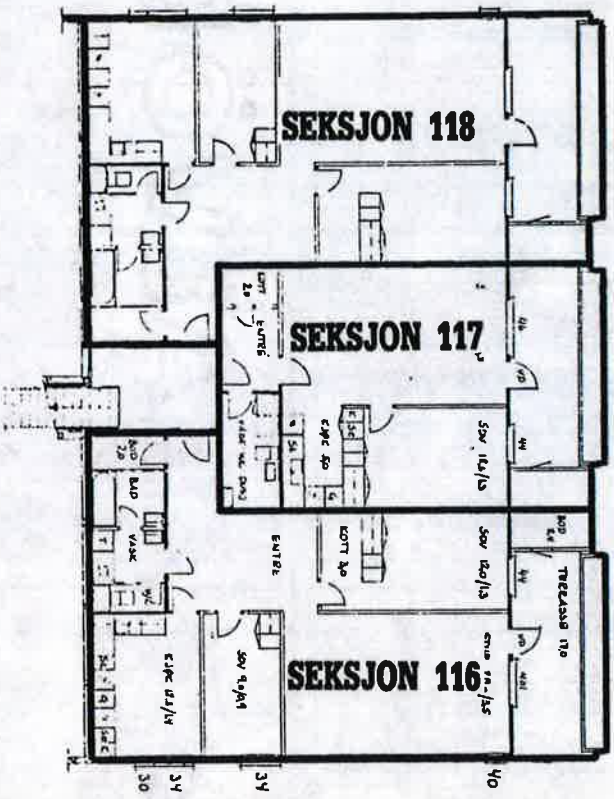
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 10

ETASJE NR. 2 | SEKSJON NR. 113 - 115

39



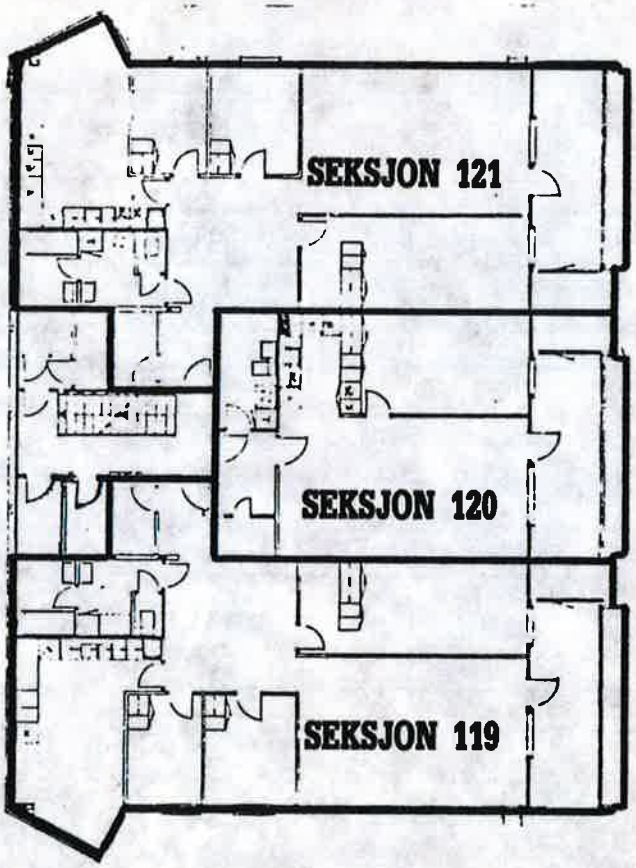
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 12

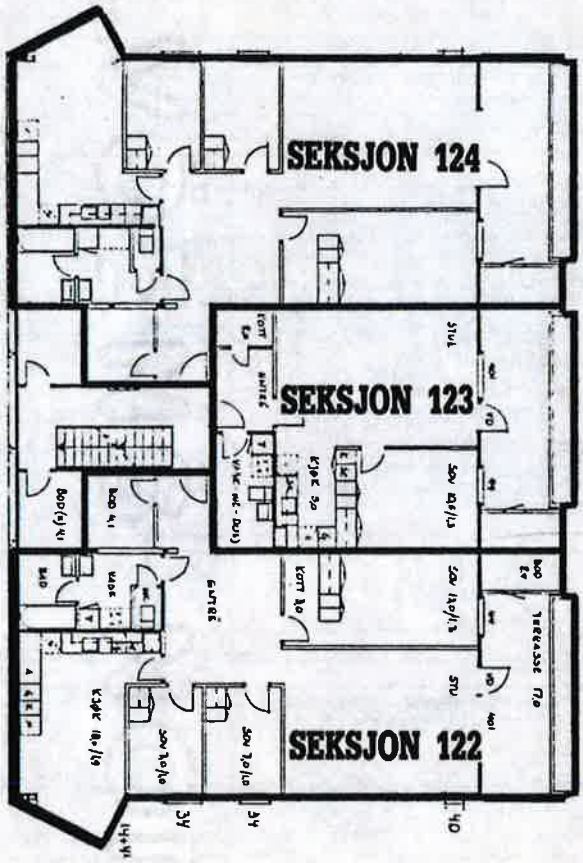
ETASJE NR. 3 U | SEKSJON NR. 116 - 118.

40



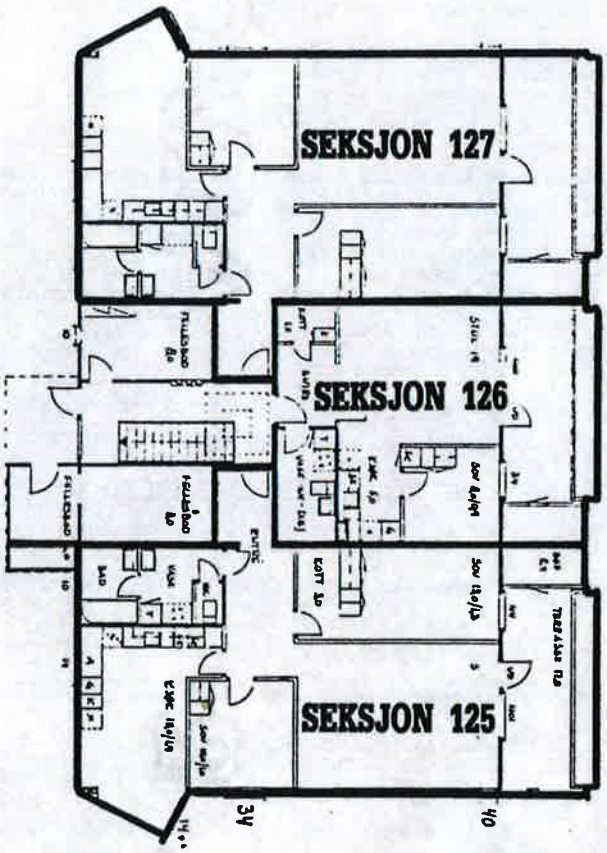
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE -
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 12
ETASJE NR. 2 U | SEKSJON NR. 119 - 121

41



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 12
ETASJE NR. 1 U | SEKSJON NR. 122 - 124.

42



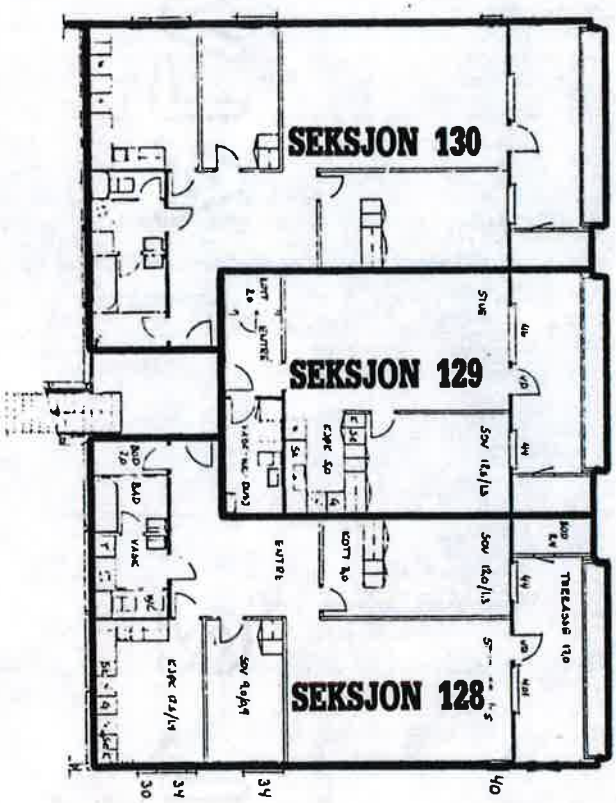
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 12

ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 125 - 127

43



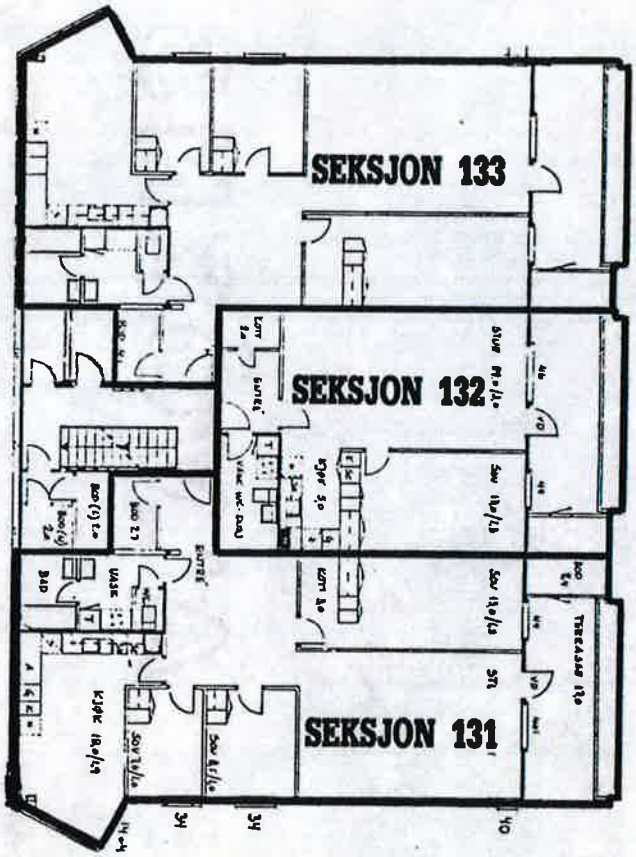
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 14

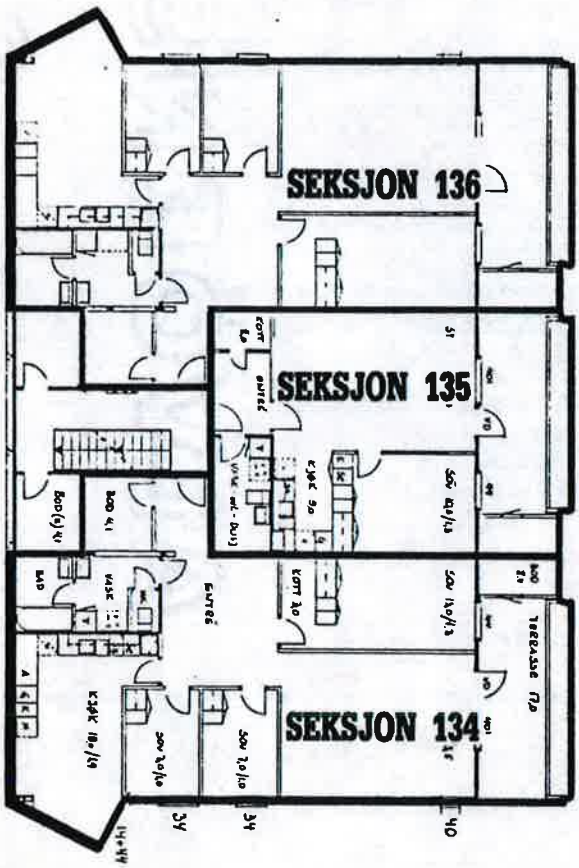
ETASJE NR. 3 U | SEKSJON NR. 128 - 130

44



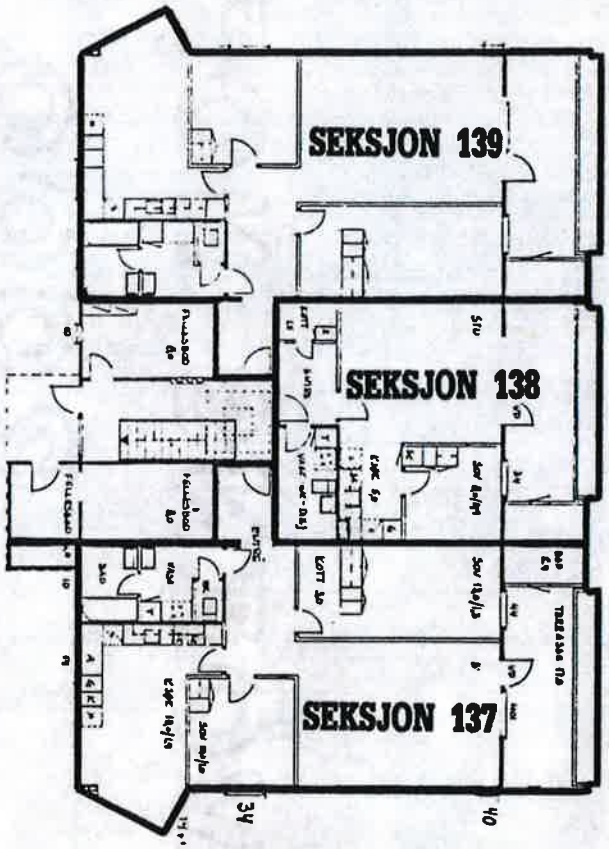
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 14
ETASJE NR. 2 U | SEKSJON NR. 131 - 133

45



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 14
ETASJE NR. 1 U | SEKSJON NR. 134 - 136.

46



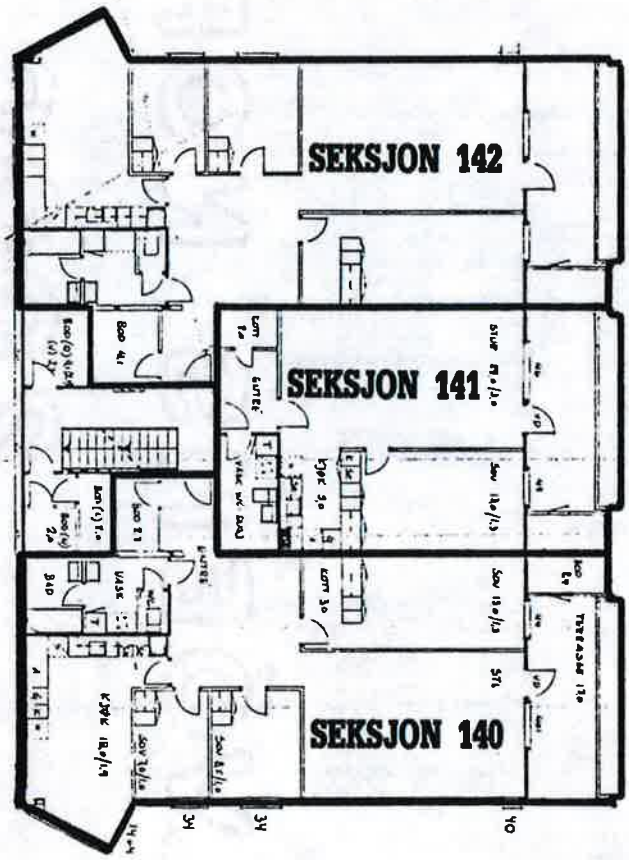
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 14

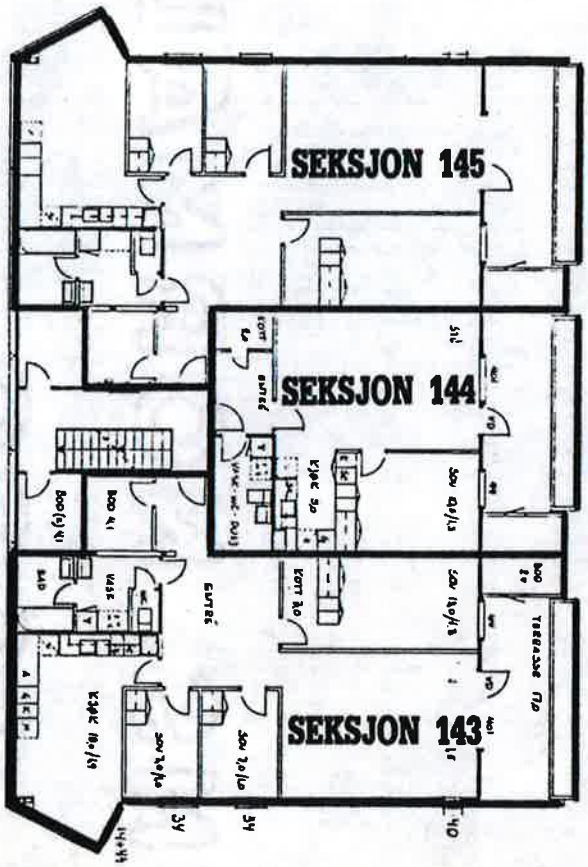
ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 137 - 139

47



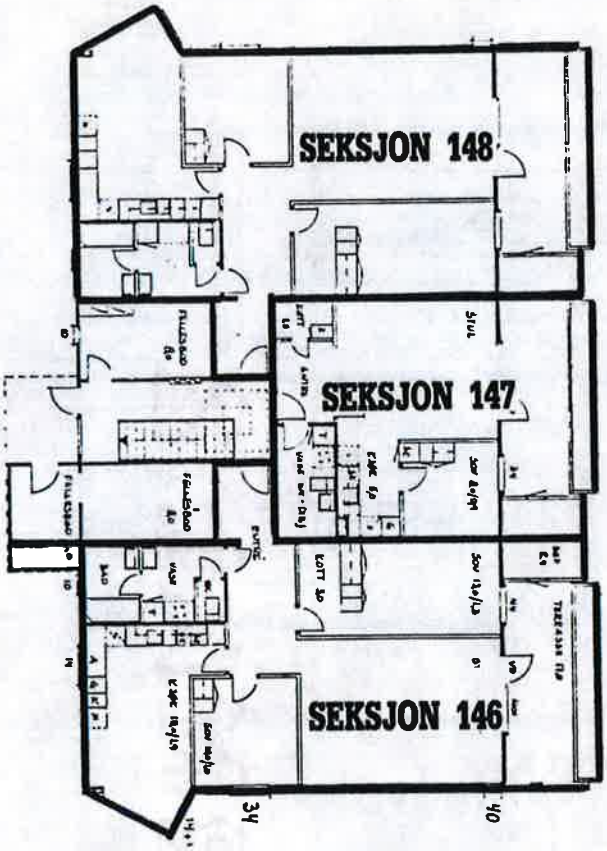
SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 16
ETASJE NR. 2 U | SEKSJON NR. 140 - 142

48



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE
GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO
ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 16
ETASJE NR. 1 U | SEKSJON NR. 143 - 145

49



SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

GÅRDSNUMMER 27 BRUKSNUMMER 2239 OSLO

ADRESSE OLAV AUKRUSTS VEI 16

ETASJE NR. 1 | SEKSJON NR. 146 - 148

DAGBOKFØRT

11.DEC.84 063630

BYSKRIVEREN I OSLO