

Æ

Olav Aukrusts vei 4c

0785 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	215

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Olav Aukrusts vei 4c, 0785 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 27 Bnr. 2239 Snr. 49 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 103 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 101 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40 kvm

AREAL

Primærom: 98 kvm, Bruksareal: 103 kvm, BRA-i: 101 kvm , BRA-

e: 2 kvm , TBA: 40 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1980

TOMT

Eiet tomt 21154 kvm

PRISANTYDNING

7 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Torbjørn Sæbøe Takstdato: 31.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 87 389,43,- pr. 25.10.24

Andel fellesformue: kr. 72 618,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 490 000,- (Prisantydning)

kr 87 389,43 (Andel av fellesgjeld)

kr 7 577 389,43 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 189 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 577 389,43,-))

kr 190 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 768 009,43 (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 777 959,43 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 272,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kommunale avgifter, fibernett (1000/1000), trappevask, vaktmestertjenester, fellesforsikring m.m.

EIER

Kerstin Leidal

Beskrivelse

PARKERING

Garasjeplass medfølger leiligheten.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Sentralt, rolig og tilbaketrukket beliggende leilighet med kort vei til sentrum med bil og offentlig kommunikasjon, nydelig utsikt over Oslo by og Oslofjorden. Sameiet Kragstogen Terrasse er et veletablert, barnevennlig og rolig boligområde i Holmenkollen. Beliggenheten er skjermet og tilbaketrukket med et frodig skogsområde som nærmeste nabo.

Joker Nærbutikk er lokalisert ca. 200 meter unna leiligheten, denne holder også søndagsåpent. Kun få minutters kjøring til Røa, Slemdal, Vinderen og Majorstuen med alle tenkelige forretninger og servicetilbud samt til

Holmenkollen/Frognerstien med fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Finn.no: Lokalområde

Finn.no: Lokalområde

Finn.no: Lokalområde

BEBYGGELSE

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde i nedre del av Holmenkollen. Bebyggelsen i området består av terrasseblokker og småhusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 21154 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Det finnes flere barnehager i umiddelbar nærhet. Sameierne har fortrinnsrett til Kragsskogen foreldrelagsbarnehage. Barnehagen har egen hjemmeside: www.kragsskogenbarnehage.no om man ønsker mer informasjon om denne. Nærmeste kommunale barnehage er Frantsebråten.

Eiendommen sogner til Voksen Skole (barneskole). Voksen avgir elever til Hovseter ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Persbråten.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til offentlig kommunikasjon med buss og T-bane.

Nærmeste busstopp er i Holmenkollveien med buss 46 som går til Majorstuen. Det er i tillegg kort vei til busstopp v/ Amargerveien med buss 45 som også går til Majorstuen. Via interne snarveier er det ca. 10 minutters gange til Holmen t-banestasjon med flere avganger i timen og 14 minutters reisetid til Jernbanetorget.

FRITIDSTILBUD

I umiddelbar nærhet ligger blant annet idrettsanleggene på Gressbanen (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), fotballbane ved Voksen Skole, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) og Sats Røa Bad. Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Vestre Aker Skiklubb, Ready og Røa.

Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten. I Olav Aukrusts vei 20, midt i kragsskogen, er det også to sandvolleyballbaner. Dette er et av Norges beste anlegg i sin klasse.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter ved Bogstad Golfbane, Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren, Holmendammen med fiskemuligheter, Husebyskogen og Mærradalen. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Ved Bogstad gård finnes kafe, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger.

Innhold

INNEHOLDER

Entre, bad, toalettrom, stue/kjøkken, 3 soverom, garderobe og bod.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer med kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong.

Fasader forblendet med trekledning kombinert med pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp (Taket er ikke besiktiget).

Dører og vinduer:

Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 38dB fra ukjent årstall. Balkongdører med karm av tre og aluminium med to-lags glass fra 2021/2022. Vinduer med karm av tre og aluminium med to-lags glass fra byggeår og 2021.

BODER

boden i kjeller stor 4 kvm deles med naboseksjon. Bod på terrassen er på 2 kvm.

Det er også felles sykkelbod i 4D og sykkelparkering mellom 2D og 2E, samt foran 6 og 4D.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Kjøkken fra 2007.

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av granittkompositt. Dobbel oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Kjøleskap. Frysenskap. Komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

BAD

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt på vegg. Dusjhjørne med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Badekar med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

TOALETT

Toalettrom fra 2007.

Gulvflater belagt med fliser med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket platehimling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

TEKNISK/VVS

Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og toalettrom samt naturlig tilluftsventiler i vinduer.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med parkett kombinert med laminat og fliser med gulvvarme. Malte veggflater. Nedsenket platehimling. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og i garderobe.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 18.12.80 som omhandler Boligblokk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 1 953 kr.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 272,- pr.mnd.

Felleskostnad 4780,- Trappevask 218,- Garasje 274,-

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: 94927052231

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%

Restsaldo 11 835 301,00

Innfrielsesdato: 01.04.2037

Type rente: Flytende rente

Kapitalkostnader: 874,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 389,43,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiets regnskap for 2023 viser inntekter på kr 7 767 698, kostnader på kr 6 905 705 og et årsresultat på kr 205 009 (etter finanskostnader).

I budsjett for 2024 er det beregnet inntekter på kr 8 756 000, kostnader på kr 7 575 650 og et årsresultat på kr 402 350.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

W.R.Berkley Ins.Norway Polisenummer: 10389

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 927 760,- Som sekundærbolig Kr. 7 325 486,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Kragstogen Terrasse, Orgnr: 984852266

Fremtidige planer 2024/2025:

- Malearbeider, male bakside ovre blokker mot skogen
- Utbedringsarbeider ifm. lekkasjeproblematikk sykkelbod
- Utskifting inngangsdører leiligheter, gjelder de som ikke har skiftet (eierkostnad). Selger har ny dør, fra 2021.
- Etablering av system for vedlikehold
- Løpende vedlikehold

FORRETNINGSFØRER

Obos

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det er tillatt med kjæledyr i sameiet. Reglene rundt dyrehold er beskrevet i husreglene. Det oppfordres i tillegg til å ta alminnelig hensyn.

DIVERSE

Vaskemaskin og tørketrommel følger.
Selger tar med lampe i stuen.

ANNET

Grilling på balkong/terrasse er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

1980/819-1/105 Best. om adkomstrett

11.01.1980

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-27/2239

Gjelder denne registerenheten med flere

1984/63630-3/105 Erklæring/avtale

11.12.1984

PANTERETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 85% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

1984/63630-2/105 Seksjonering

11.12.1984

opprettet seksjoner:

snr: 49

formål: Bolig

sameiebrøk: 1147/155347

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 148 SEKSJONER

2021/399642-1/200 Reseksjonering

08.04.2021 21:00

snr: 49

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 1147/155347

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Sameiets tomt grenser i nord mot område regulert til "tomt for allmennyttig formål (idrettsanlegg)" med reguleringsbestemmelser S-2645, til øst friområde/park. Det er også et mindre område i nærheten av boligen som er regulert til "tomt for offentlig bygning(barnehage) med reguleringsbestemmelser S-2346.

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 sameiets bebyggelse. Sameiene og øvrige boliger i nærområdet stiller seg på generelt grunnlag imot tiltaket grunnet støy og trafikksituasjon. Både grunneier Oslo kommune ved

Bymiljøetaten og Vestre Aker Bydelsutvalg har gått imot å legge aktivitetspark til Kragstogen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 490 000,- (Prisantydning)

kr 87 389,43 (Andel av fellesgjeld)

kr 7 577 389,43 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 189 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 577 389,43,-))

kr 190 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 768 009,43 (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 777 959,43 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 500)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Markedspakke 1 (Kr.21 050)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 577 389,43,-) (Kr.60 619,12)

Tilrettelegging (Kr.11 000)

Totalt kr. (Kr.127 819,12)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0249

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du

ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med

kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmeidler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmeidler ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeidlingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE

Andreas Fostad Loeng
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 63 09 36 / E-post: alo@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?























































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning































78

77

78



15

Olav Aukrustsvei 4c, 0785 OSLO

Leilighet - 1



Ordernr. 15063682

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









ÅPENT
BAKERI
man-fre
lørdag 7-17
søndag 8-17
9-17
LOFT





RØA TORC

ÅRINI
BÅKARI
MIDDAG 7-17
LUNCH 11-17
SUNDAG 11-17

OF THUS
CANDYTRAILAG
MIDDAG 11-17
LUNCH 11-17
SUNDAG 11-17



Menu board listing items and prices:

Item	Price
Espresso	2.50
Macchiato	3.00
Cappuccino	3.50
Latte	4.00
Frappuccino	4.50
Ice cream	5.00
Ice cream	5.50
Ice cream	6.00
Ice cream	6.50
Ice cream	7.00
Ice cream	7.50
Ice cream	8.00
Ice cream	8.50
Ice cream	9.00
Ice cream	9.50
Ice cream	10.00
Ice cream	10.50
Ice cream	11.00
Ice cream	11.50
Ice cream	12.00
Ice cream	12.50
Ice cream	13.00
Ice cream	13.50
Ice cream	14.00
Ice cream	14.50
Ice cream	15.00
Ice cream	15.50
Ice cream	16.00
Ice cream	16.50
Ice cream	17.00
Ice cream	17.50
Ice cream	18.00
Ice cream	18.50
Ice cream	19.00
Ice cream	19.50
Ice cream	20.00
Ice cream	20.50
Ice cream	21.00
Ice cream	21.50
Ice cream	22.00
Ice cream	22.50
Ice cream	23.00
Ice cream	23.50
Ice cream	24.00
Ice cream	24.50
Ice cream	25.00
Ice cream	25.50
Ice cream	26.00
Ice cream	26.50
Ice cream	27.00
Ice cream	27.50
Ice cream	28.00
Ice cream	28.50
Ice cream	29.00
Ice cream	29.50
Ice cream	30.00
Ice cream	30.50
Ice cream	31.00
Ice cream	31.50
Ice cream	32.00
Ice cream	32.50
Ice cream	33.00
Ice cream	33.50
Ice cream	34.00
Ice cream	34.50
Ice cream	35.00
Ice cream	35.50
Ice cream	36.00
Ice cream	36.50
Ice cream	37.00
Ice cream	37.50
Ice cream	38.00
Ice cream	38.50
Ice cream	39.00
Ice cream	39.50
Ice cream	40.00
Ice cream	40.50
Ice cream	41.00
Ice cream	41.50
Ice cream	42.00
Ice cream	42.50
Ice cream	43.00
Ice cream	43.50
Ice cream	44.00
Ice cream	44.50
Ice cream	45.00
Ice cream	45.50
Ice cream	46.00
Ice cream	46.50
Ice cream	47.00
Ice cream	47.50
Ice cream	48.00
Ice cream	48.50
Ice cream	49.00
Ice cream	49.50
Ice cream	50.00
Ice cream	50.50
Ice cream	51.00
Ice cream	51.50
Ice cream	52.00
Ice cream	52.50
Ice cream	53.00
Ice cream	53.50
Ice cream	54.00
Ice cream	54.50
Ice cream	55.00
Ice cream	55.50
Ice cream	56.00
Ice cream	56.50
Ice cream	57.00
Ice cream	57.50
Ice cream	58.00
Ice cream	58.50
Ice cream	59.00
Ice cream	59.50
Ice cream	60.00
Ice cream	60.50
Ice cream	61.00
Ice cream	61.50
Ice cream	62.00
Ice cream	62.50
Ice cream	63.00
Ice cream	63.50
Ice cream	64.00
Ice cream	64.50
Ice cream	65.00
Ice cream	65.50
Ice cream	66.00
Ice cream	66.50
Ice cream	67.00
Ice cream	67.50
Ice cream	68.00
Ice cream	68.50
Ice cream	69.00
Ice cream	69.50
Ice cream	70.00
Ice cream	70.50
Ice cream	71.00
Ice cream	71.50
Ice cream	72.00
Ice cream	72.50
Ice cream	73.00
Ice cream	73.50
Ice cream	74.00
Ice cream	74.50
Ice cream	75.00
Ice cream	75.50
Ice cream	76.00
Ice cream	76.50
Ice cream	77.00
Ice cream	77.50
Ice cream	78.00
Ice cream	78.50
Ice cream	79.00
Ice cream	79.50
Ice cream	80.00
Ice cream	80.50
Ice cream	81.00
Ice cream	81.50
Ice cream	82.00
Ice cream	82.50
Ice cream	83.00
Ice cream	83.50
Ice cream	84.00
Ice cream	84.50
Ice cream	85.00
Ice cream	85.50
Ice cream	86.00
Ice cream	86.50
Ice cream	87.00
Ice cream	87.50
Ice cream	88.00
Ice cream	88.50
Ice cream	89.00
Ice cream	89.50
Ice cream	90.00

A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray geometric pattern of overlapping triangles.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





















INFORMASJON & DOKUMENTER



Arbeidsnr. 27/527 Bl. 4, Kragstogen felt 0	78/2494	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6
Arbeids- Holigtlokk	7.5.78	
Bygningens art		
Byggherre Krags arvinger v/a.r.adv. Jon Gundersen, Tollbugaten 27, Oslo 1		
Anmelder Selvasg-bygg, Solnasveien 19, Oslo 3		

Oslo den, **23. januar 1979.**

OG/BI

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til vår påtegning av 27.9.78 på kvartalskartet.

Byplankontoret, helserådets og brannvesenets krav må følges, kfr. vedlagte gjenpartar av ekspedisjon datert henholdsvis 13.9., 21.8. og 12.9.78.

Nytt forslag til kledning av gavlene må sendes inn, likeledes redegjørelse for utrennbare konstruksjoner og materialer i bodar på terrasser, kfr. brannvesenets merknad.

Korrigerte tegninger av gavlene må sendes inn.

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

Forslag til utvendige farger med farge, materialprøve må sendes inn.

På grunn av beliggenheten er det ikke ønskelig med lyse eller dominerende farger.

Redegjørelse for overdekking av garasjer må sendes inn som forlangt av byplankontoret.

Det har innkommet protester fra naboene, se vedlagte kopier i byggemelding for blokk 1A. I samme byggemelding finner De også opplysninger om naboenes rett til å påklage approbasjonene og følgen dette har dersom De skulle sette i gang byggearbeidet før saken er endelig avgjort.

Det forutsettes at trapperom med bod for busevogner etc. utføres minst i brannklasse A-60. Bygningen må ha heiser da gulvet i øverste etasje ligger mer enn 10 m over hoved-
For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

ingang. Redegjørelse må sendes inn.

A. ansvarshavende være godkjent.

B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.

C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.

D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

F. ventilasjonsanlegget være godkjent.

G. korrigerte tegninger ^{av gavler} være innsendt og godkjent.

H. redegjørelse for overdekking av garasjer må være innsendt og godkjent.

I. redegjørelse vedrørende heiser være innsendt og godkjent.

J.

K.

L.

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

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

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

Det vises til bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

001744 -2 MRS 79 A Gjerstad
dem.
BIL. NR. 2/3

Odd Garm

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

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19
OSLO 3

11. april 1979.

Overarkitekt Garm.

OG/BH 78/2494

Gnr. 27, bnr. 327 bl. 4, Kragstogen felt C.
Boligblokk.
Byggherre: Kragst arvinger v/h.r.adv. Jon Gundersen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 8 og 12 approberes under henvisning til vår tidligere approbasjon og på følgende vilkår: Det vises til byplankontorets ekspedisjon av 27. mars 1979 som følger vedlagt i kopi.

På tegning med vårt stempel-nr. 12 er fasadene mot gangvei ikke i overensstemmelse med det korrigerede snittet.

Tegninger med våre stempel-nr. 2 og 6 samt situasjonskart med vår påtegning av 27.9.78 utgår og må makuleres.

~~De nye tegningene må stemples av byggeløyvekenteret.~~

Det forutsettes at avstand mellom vinduer i blokk 4 og 5 blir større enn 8.m.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

GEBYR § 7 MINSTEC. ED KR 200

Likelydende brev sendt:

Protesti sendt:

Tonny Strøm Johansen, Arnebråtveien 99, Oslo 3..... 27.7.78

Kjell Aubert, Tonny Strøm Johansen,

Paul Barkve, Vilhelm Aubert,

Laurits E. Aubert, Otto Aubert

Jan Helge Shavlan

v/ Kjell Aubert, Arnebråtveien 91, Oslo 3.22.8.78

B. Egeland-Eriksen, Arnebråtvn.131, Oslo 3.....23.8.78

23. januar 1979.

Overarkitekt Garm.

OG/BH 78/2407-2408-2409-2410-2411-2412-2491-2492-2493-2494-2495

Gnr.27/bnr.327, Kragshogen, felt C, Bl.1-2-3-4-5- 1A-1B-1A-1B-4A-5A.
Boligblokk.

Byggherre: Krag's arvinger v/h.r.advokat Jon R. Gundersen.

Søknad om byggetillatelse for ovennevnte arbeid ble approbert i dag.

Deres protest av ^{se ovenfor} ble ikke tatt til følge.

Søknadens med protester har vurt oversendt byplankontoret til uttalelse.

Kfr. vedlagte kopi av byplankontorets ekspedisjon datert 13.9.78.

Bygningskontrollen slutter seg til byplankontorets vurdering av protes-
ten.

Om klageadgang vises det til dette arks bakside.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bam.

Odd Garm

Harald Hegbom
Holmenkollveien 6
OSLO 3

23. januar 1979.

Overarkitekt Garn.

OG/BH 78/2407-2408-2409-2410-2411-2412-2491-2492-2493-2494-2495.

Gnr. 27, bar. 327, Kragsskogen, felt C, Bl.1-2-3-4-5 - 1A-1B-3A-3B-4A-5A
Bolligblokk.
Byggherre: Kragssvinger v/h.r.advokat Jon R. Gundersen.

Søknad om byggetillatelse for ovennevnte arbeid ble approbert i dag.
Deres protest av 12.8.78 ble ikke tatt til følge.

Søknadene med protester har vært oversendt byplankontoret til uttalelse. Kfr. vedlagte kopi av byplankontorets ekspedisjon datert 13.9.78. Bygningskontrollen slutter seg til byplankontorets vurdering av protesten.

Når det gjelder spørsmål om verdiforringelse må dette tas opp på privat basis med byggherren. Dette forhold er utenfor bygningsmyndighetenes kompetanse og må forfølges privatrettslig.

Når det gjelder eventuell omdisponering av bebyggelsen på arealet har Selvaag allerede fått godkjent fordelingen under den reguleringsmessige behandling av saken. Dersom det ønskes endringer må dette tas opp direkte med Selvaag, bygningskontrollen har ikke anledning til å gjøre dette på nåværende tidspunkt.

Om klageadgang vises det til dette arkts bakside.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
hem.

Odd Garn



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEREGATE 17A III * 01 00 60

OV/LO

KOPI

Oslo, den 24.12.80

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr.27/bnr.327 Bl. 4, Krageskogen felt C

Journalnr.

78/2494

Arbeidets art

Nybygge

Avsluttende synsforretning

18.12.80

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Krags arvinger v/h.r.adv. J. R. Gundersen, Tollbugt. 27, Oslo 3

Byggemeldt

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

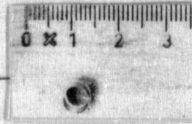
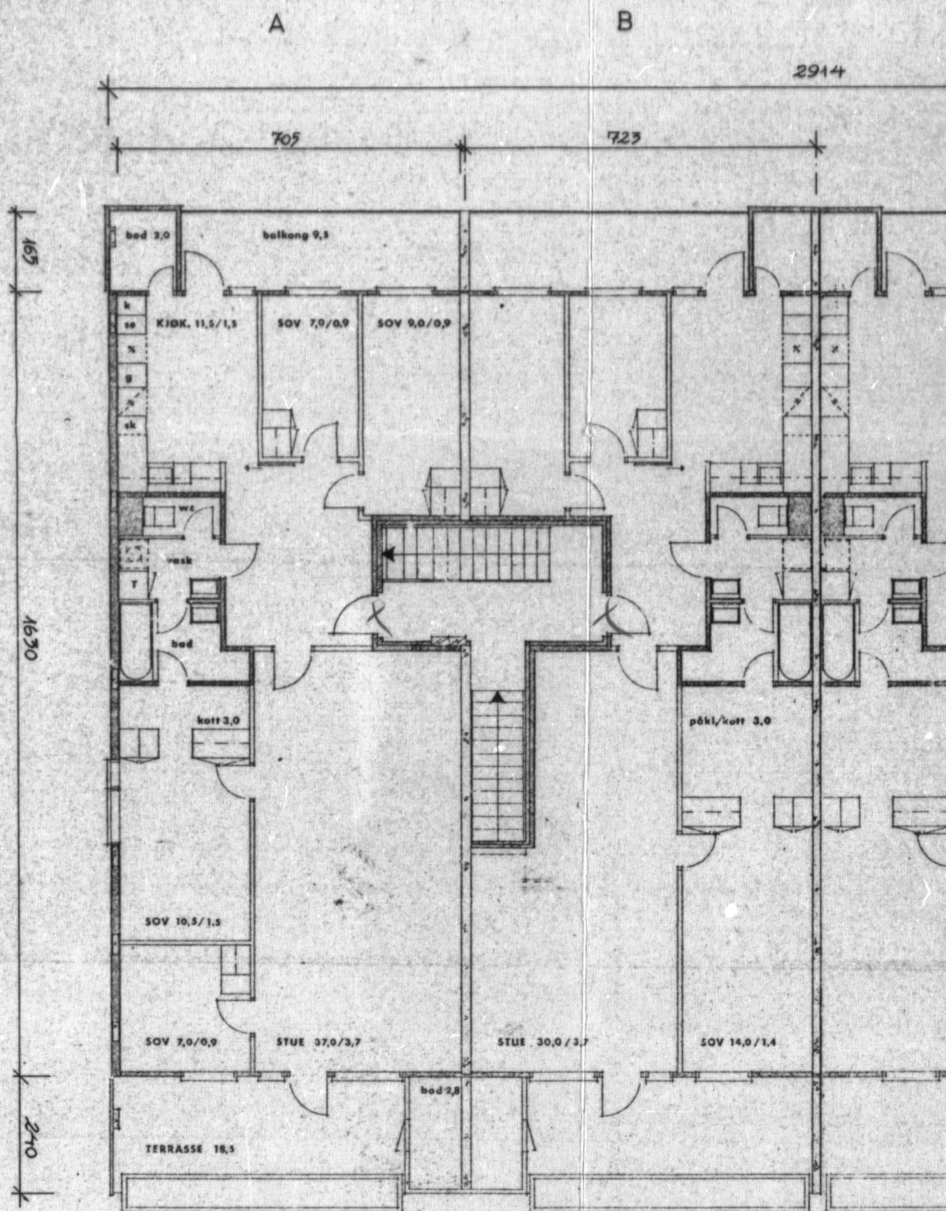
Olav Evle

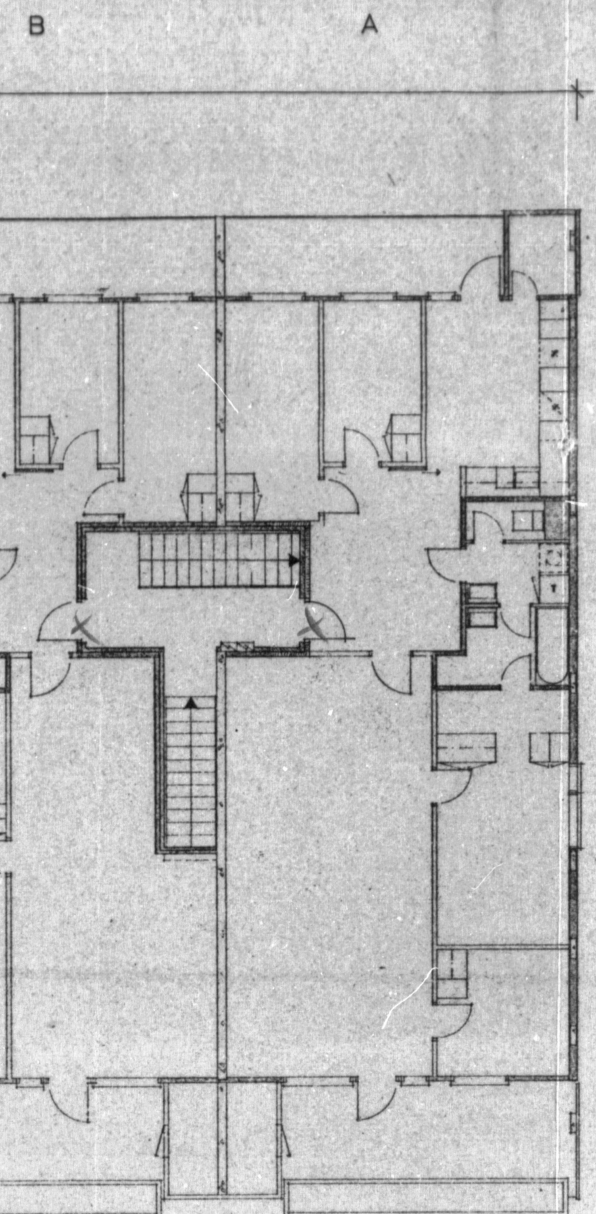
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 8 FEB. 1979

8

A	1/6-78	Trappetuis	RB
REV	DATE	REV. OMFATTER	REV. AV. KONTR.

TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **KRAGSKOGEN**

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
C	27	327

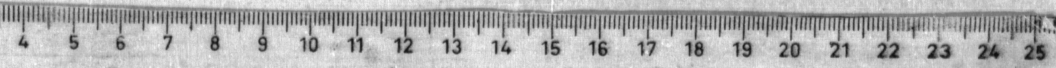
TEGNING OMFATTER

PLANER 1. ETG.

MAL	DATE	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	21-7-78	[Signature]	RB

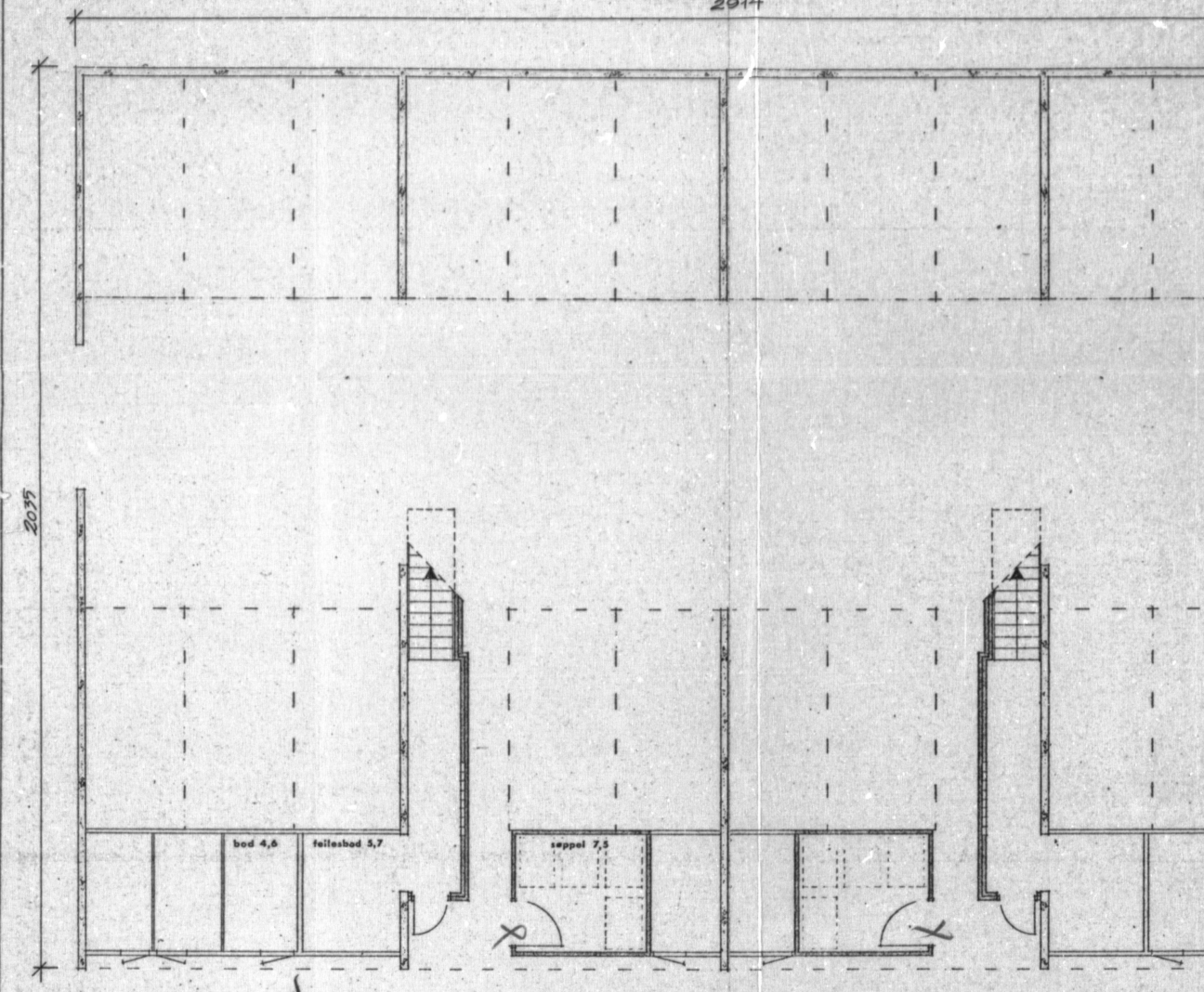
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

TEGN. NR. **1271 . A . B4 . 3 . A**

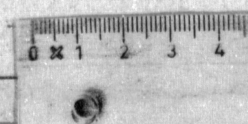


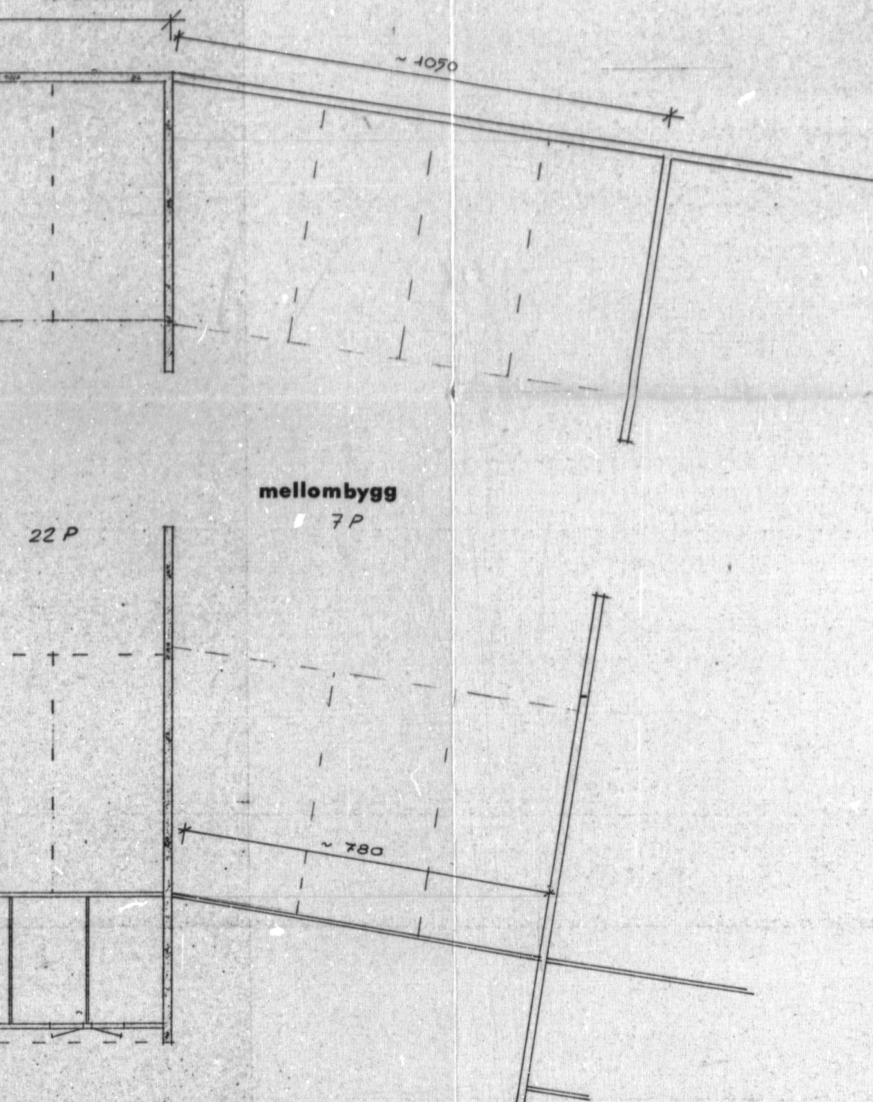
LINEX

2014



2035





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 SEP 1978

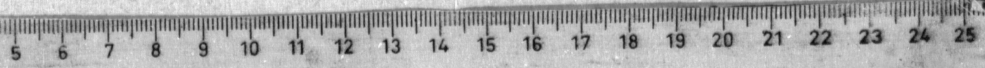
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 AUG 1978

OSLO BYPLANKONTOR
005354 14. AUG 78
BIL. NR. 10/78

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

REV.	DATE	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTOR

SELVAAG-BYGG			
PROSJEKT KRAGSKOGEN			
FELT C	GARDS NR. 27	BRUKS NR. 327	
TEGNING OMFATTER			
PLANER KJ./GAR.			
MAL 1:100	DATE 21-7-78	TEGNET AV <i>[Signature]</i>	KONTROLL <i>[Signature]</i>
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.			
TEGN. NR. 1271 A B4 2			



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Olav Aukrustsvei 4c
0785 OSLO
Gnr./Bnr.: 27/2239
Seksjonsnr. : 49
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 103 m²

Totalt bruksareal (BRA): 103 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør:  Torbjørn Sæbø

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.10.2024
Referansenummer	15063682
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0249
Hjemmelshaver/selger	Kerstin Leidal
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Kerstin Leidal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	07.11.2024 13:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Olav Aukrustsvei 4c
Postnummer/sted	0785 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/2239
Seksjonsnr.	49
Tomt	Eiet tomt: 21154 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1980		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Kragstegen Terrasse beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Sameiet består av 148 seksjoner. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje i byggets kjeller.

Boligbygg over 4 etasjer med kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med trekledning kombinert med pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp (Taket er ikke besiktiget). Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 38dB fra ukjent årstall. Balkongdører med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2021/2022. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra byggeår og 2021. Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av: Entre, bad, toalettrom, stue/kjøkken, 3 soverom, garderobe og bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



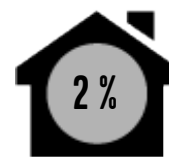
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Annet	8	
	Kjøkken		Ventilasjon	9
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Annet	10	
Etasjeskiller - 1.etasje.		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Terrasser / platting på terreng		Platting	12	
		Annet	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	101	2		103	40
	Entre, bad, toalettrom, stue/kjøkken 3 soverom, garderobe og bod.	Bod på terrasse			Terrasse og platting
SUM	101	2		103	40
Total bruksareal: 103 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til en kjellerbod på 4m², boden deles med en naboseksjon samt felles sykkelbod og parkering for barnevogner i oppgangen.

Leiligheten har en utvendig bod på sydvendt terrasse på 2m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en plass i byggets parkeringsgarasje.

Leiligheten inneholder 98m² P-ROM og 2m² S-ROM. S-ROM er bod ved kjøkken.



Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt på vegg. Dusjhjørne med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Badekar med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekkl i himling. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40,6 %, temperatur 23,7 grader C og duggpunkt 9,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap bærer preg av slitasje. Dekkside for badekar har noe defekt innfesting, detaljer for innfesting er ikke videre undersøkt.
	Overflater vegger	Veggflater bærer preg av alder og slitasje.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er observert flassende maling på belistning av baderomsdør, behov for overflatebehandling. Sluk/avløpsrør under badekar er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Kjøkken

Kjøkken fra 2007.


Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av granittkompositt. Dobbel oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Kjøleskap. Frysenskap. Komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.


 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall.

Gulvflater belagt med fliser med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket platehimling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

 TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett kombinert med laminat og fliser med gulvvarme. Malte veggflater. Nedsenket platehimling. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og i garderobe.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entre og kjøkken. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Annet	Bod ved kjøkken bærer preg av alder og slitasje på alle overflater. Det mangler enkelte taklister i garderobe samt bad.

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 23 mm. Lengde: 8,54 meter.
---	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og toalettrom samt naturlig tilluftsentiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

	Hovedstoppekran	Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
--	-----------------	--

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---	-----------	---

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Takhøyder er målt til: 2,30 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er fra byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang.

Leiligheten har delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 38dB fra ukjent årstall. Balkongdører med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2021/2022. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra byggeår og 2021.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører




TG 2

Vinduer

Vinduer på soverom 2 og 3 eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


Balkonger, terrasser, veranda etc


Utgang fra stue til sydvendt terrasse på 12m² med en utvendig bod på 2m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med tregulv. Rekkverk av betong blomsterbed. Utvendig lys og stikkontakt.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra kjøkken til nordvendt platting 28m². Bærende konstruksjon av tre. Gulvflater belagt med tregulv.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

 TG 2	Platting	Dette er observert moderat bruksslitasje og behov for overflatebehandling.
	Annet	Det er observert fukt/råteskader på utvendig trekledning på nordveggen av bod ved kjøkken. Selgers opplysninger: Utvendig vegg er sameiets ansvar. Skader er innmeldt til sameiet og vil bli utbedret til sommeren.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Mottatt. Signert av selger 28.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240249		
Adresse	Olav Aukrustsvei 4c				
Postnr.	0785	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Kerstin	Etternavn	Leidal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«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 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/fornyset?

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 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 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

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 Yttervegg venster terrasse- utenfor innvendig bod og mot nabo skal utbedres av sameiet.
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Det er en fuktskade fasade bakside som sameiet skal utbedre.
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **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 faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar El-anlegg i gang er sameiets ansvar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Infrastruktur er lagt opp
16. **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
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **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
18. **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
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. 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

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. 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

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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 egenerklærings skjema. 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.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



20079

Utkast til endret reguleringsplan for gnr.27 bnr.327,Kragstogen, Felt C, (Mindre vesentlig endring).

20079 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.06.1979

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [197902990](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2346

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Andreas Fostad Loeng
OLAV AUKRUSTS VEI 4C

Dato: 25.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86500576
8129925

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2239

Vi viser til bestilling av 20241025 for OLAV AUKRUSTS VEI 4C.

GNR. 27 BNR. 2239

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

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

21154 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

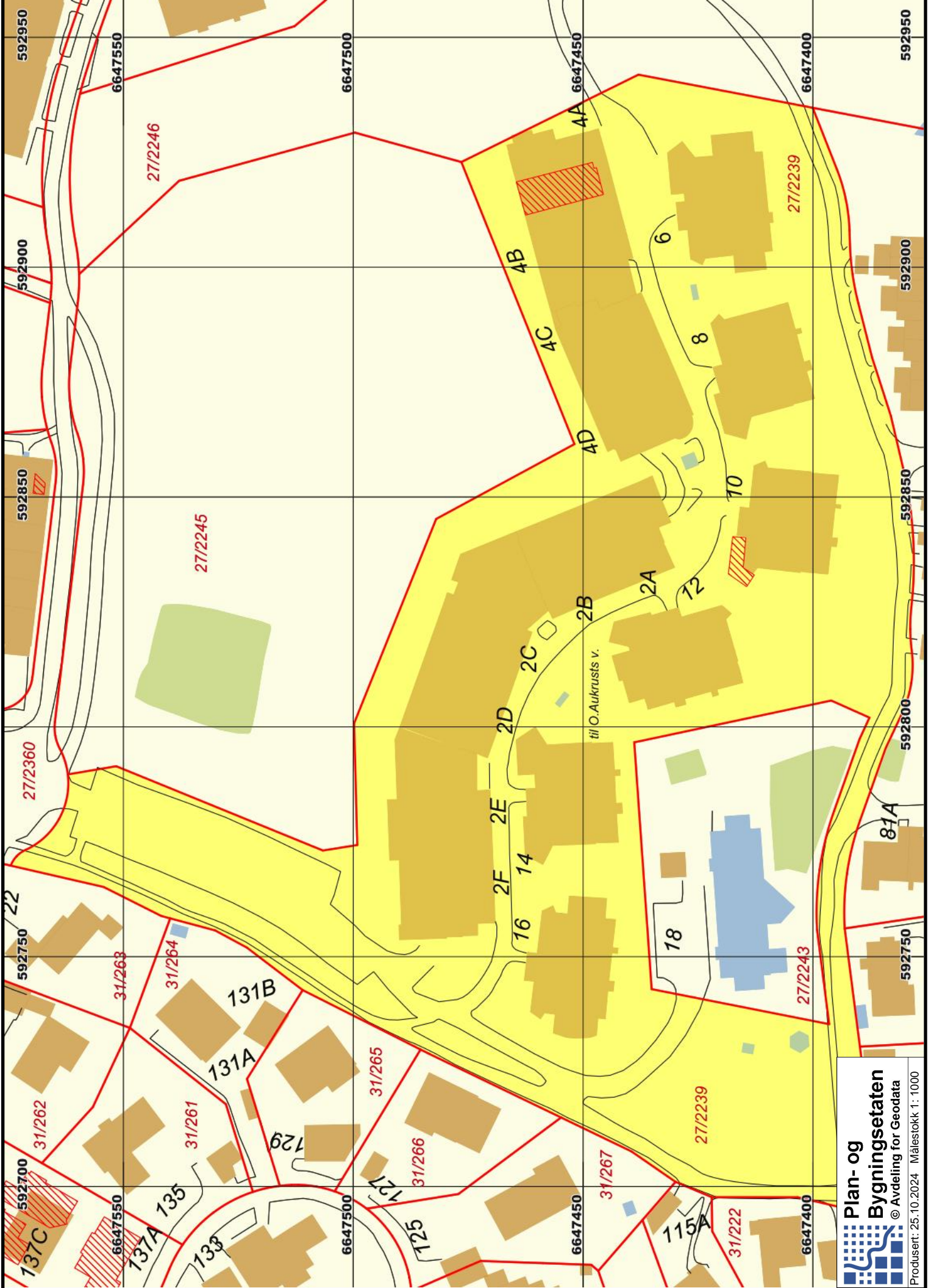


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

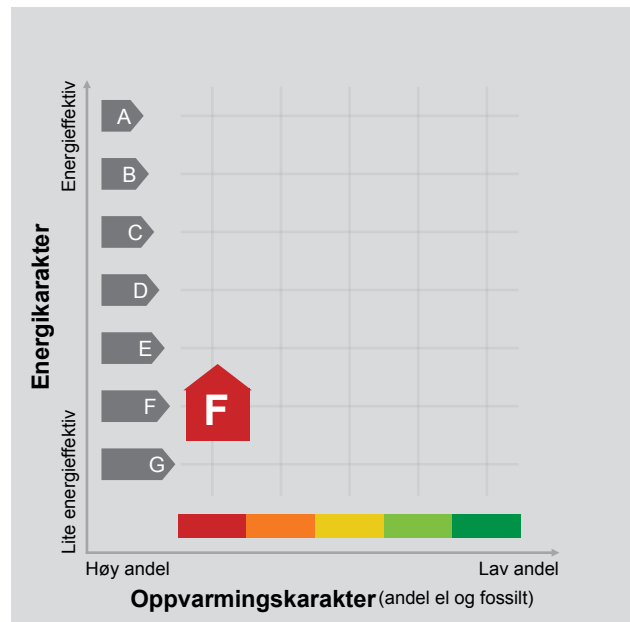
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ENERGIATTEST

Adresse	Olav Aukrusts vei 4C
Postnummer	0785
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	2239
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80820143
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43427
Dato	25.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	
BRA:	100
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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 4C	80820143	H0101	49	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 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	100 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	100 m ²
Totalt BRA	100 m ²
Oppvarmet luftvolum	237 m ³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,39 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	200,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,26 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig 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
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	116,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	182,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 333 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	223,33 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 675 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	223,33 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 333 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 333 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 333 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

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 godkjenning. 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, fakkeltokser 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 tilfredsstillende 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/repasasjon 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 komfyrvtrekk 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 godkjenninger 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 godkjenninger 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 begrensning 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 Luffing 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 skjemma. 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, motorsykel, 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 tilfredsstillere 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. Dobbelparkering 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/søylar.

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 viderefremmer 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.

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern v/Andreas Fostad Loeng
Griniveien 10, 0756 OSLO
E-post: WM264_3002607@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3002607/50-24-0249 olav aukrustsvei 4c .

Vår ref.: 5474-1-049

Dato: 25.10.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: SE KRAGSKOGEN TERRASSE
Organisasjonsnr: 984852266
Seksjonseier: Leidal, Kerstin Margareta
Medeier:
Leilighetsnummer: 049
Adresse: Olav Aukrusts Vei 4 C, 0785 OSLO
Seksjonsnummer: 49
Gnr. 0
Bnr. 0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: W.R.Berkley Ins.Norway Nuf- polisnummer 10389.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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 Kragstegen 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-postadresse og telefonnummer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	94927052231
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	11 835 301,00
Innfrielsesdato:	01.04.2037
Type rente:	Flytende rente

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: 4 998,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	218,00	
Felleskostnader	4 780,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	219,-
Fradragsberettigede kostnader:	5.203,-
Annen formue:	72.618,-
Gjeld:	91.630,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927052231
Restsaldo:	87 389,43
Kapitalkostnader:	874,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 389,43,-, 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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jostein Elgvin, e-post:

kragkogenterrasse@styrerrommet.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 kontakinfo: kragstogenterrasse@styrerrommet.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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- 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

tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for SE Kragstegen 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:

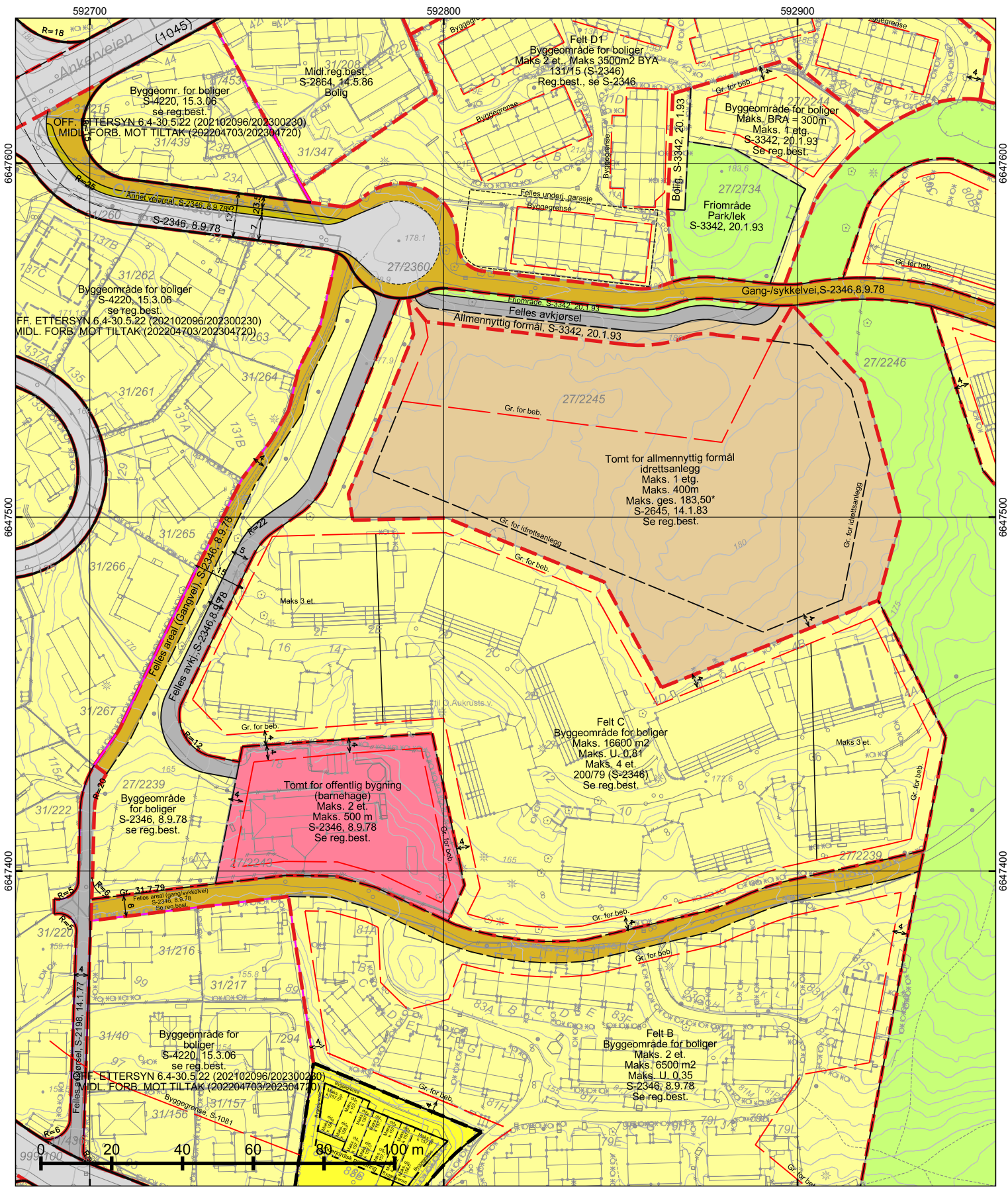
Ellen Holt (42 stemmer)

Christian Stokke (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ellen Holt

Christian Stokke

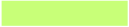
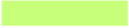





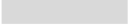





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p>Oslo</p> <p>Dato: 25.10.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 135739/ 86500576 Adresse: OLAV AUKRUSTS VEI 4C	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002607	
	Gnr/Bnr: 27/2239 Kommentar:		


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


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


 1110 - Boligbebyggelse

- - - - - RpBestemmelseGrense


 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense


 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)


- - - - - RpRegulertHøyde

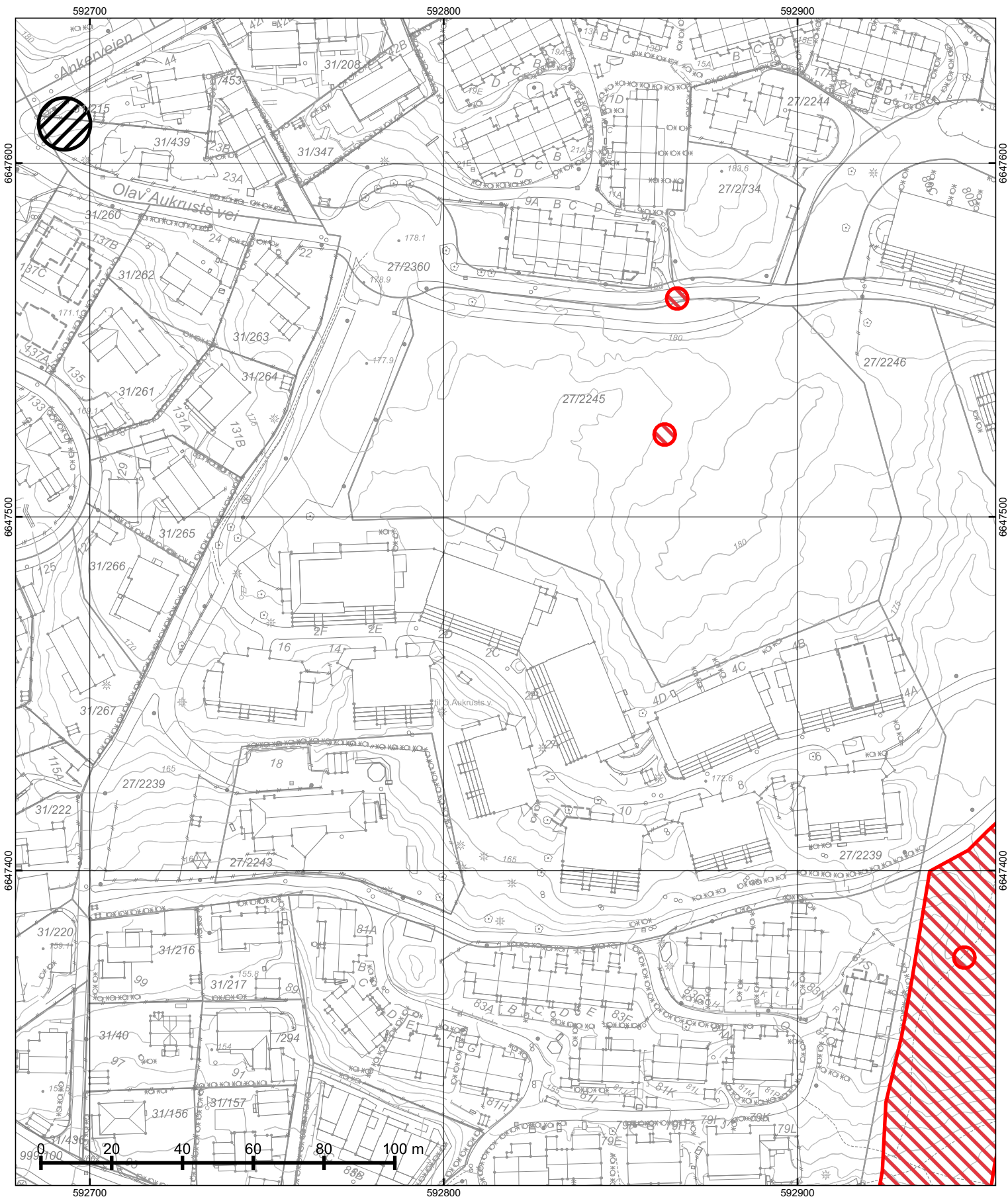
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Underjordisk anlegg

 Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 25.10.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135739/ 86500576
 Adresse: OLAV AUKRUSTS VEI 4C
 Gnr/Bnr: 27/2239

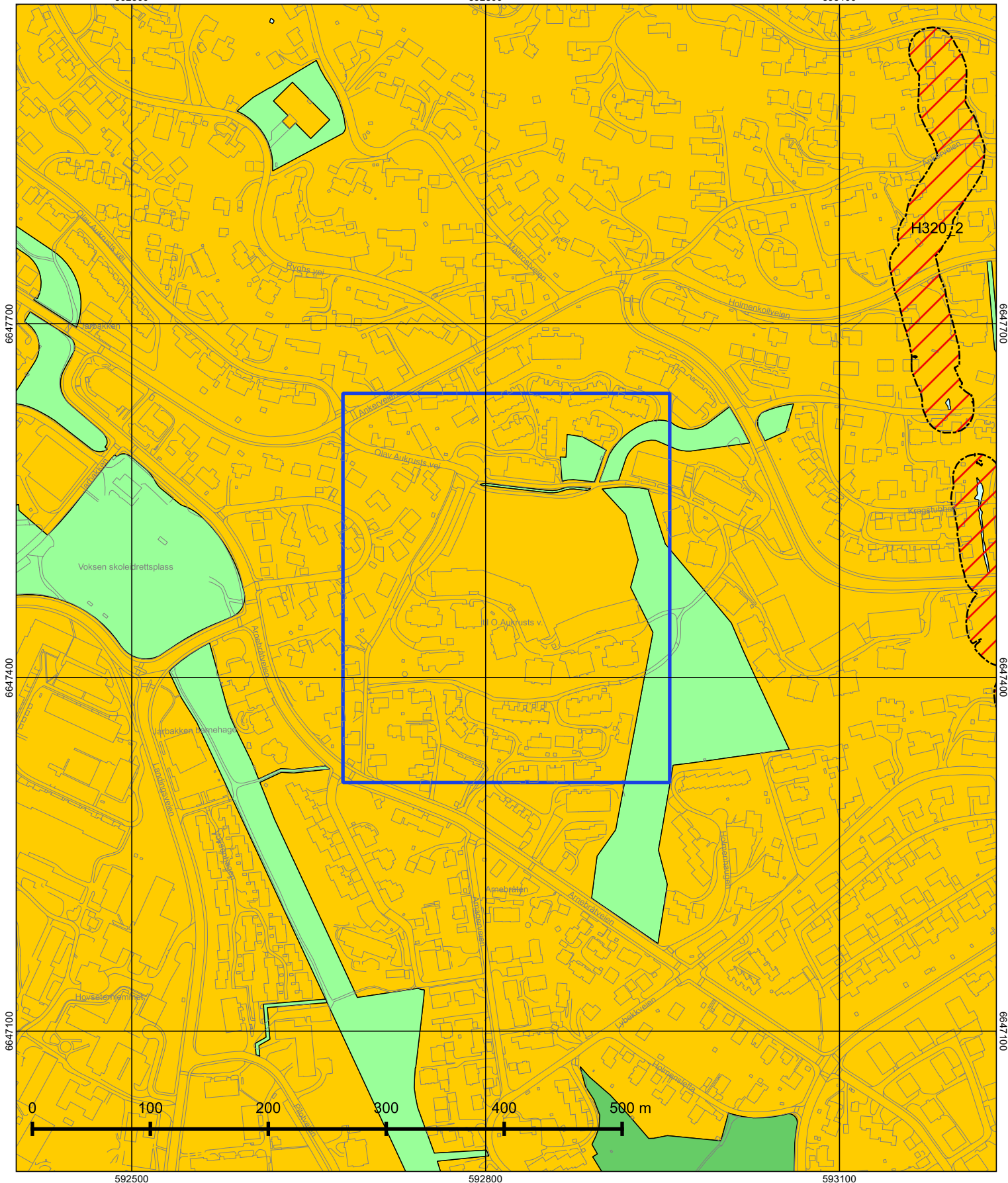
Deres ref.: 12943/
 WM264_13_3002607
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesisjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

592500

592800

593100



592500

592800

593100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135739/86500576

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002607

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-2198

Reguleringsplan for felles avkjørsel fra Arnebråtveien for eiendommene gnr.31 bnr.219 m.fl.
Oslo kommune.

S-2198 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.01.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701365](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





S-2346

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 27 bnr. 327 og gnr. 33 bnr. 19, Kragsskogen.

Vedtaksdato: 08.09.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197801404](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Brev av 18.10.1979 ark.27/327

Knytning(er) mot andre planer: 20079

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR: 27, BNR. 327 OG GNR. 33, BNR. 19, KRAGSKOGEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:

- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for kontorer/næringsformål
- Tomter for offentlige bygninger - skole, barnehager
- Trafikkområde - kjørevei og gang-/sykkelvei
- Friområde - park, turvei.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle boligområde.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomta, i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 5.

- a) I områdene A1, A2, A3 og C, byggeområde for boliger, kan det oppføres terrassert bebyggelse i inntil 4 etasjer som vist på reguleringsplankartet.
- b) Egenparkering skal skje i garasjekjeller, mens besøksparkering og reserveparkering kan anordnes på terreng.
- c) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,2 plasser pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,9 plasser pr. leilighet på 2 rom.

§ 6.

- a) I områdene B og D1, byggeområde for boliger, skal det oppføres tett småhusbebyggelse i maksimalt 2 etasjer.
- b) Egenparkering skal legges til felles garasjeanlegg, mens besøks parkering og reserveparkering kan anordnes på terreng.
- c) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 7.

- a) I område E, byggeområde for boliger, skal det oppføres småhus bebyggelse i maks. 2 etasjer.
- b) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 8. Innenfor boligområdene skal maks. 25 % være 2-roms leiligheter, mens min. 55% skal være på 4 og 5 rom, og resten 3-roms leiligheter.

§ 9. Innenfor område A1, byggeområde for boliger, skal det innpasses en dagligvareforretning. Innenfor byggeområdene for boliger skal det innpasses nødvendige parkanteplasser og det tillates forøvrig innpasset servicelokaler som betjener boligområdet.

§ 10. I den maksimale brutto utnyttelsesgrad i byggeområdene for boliger er inkludert butikker og servicelokaler.

§ 11. I område D2, byggeområde for kontorer/næringsformål, kan det oppføres bygninger i maksimalt 3 etasjer. Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med de tiliggende boligområder.

§ 12.

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

§ 13.

- a) Felles avkjørsel fra Olav Aukrusts vei er felles for skole, for boligområde C, og for barnehagen mellom område B og C. Endelig trase for den felles avkjørselen kan vedtas av bygningsrådet.

- b) Felles avkjørsel fra Krag's vei er felles for gnr./bnr. 33/19, 33/440 33/1932, 33/437, 33/1709, 33/1708 og 33/435.
 - c) Fellesareal- gang-/sykkelvei er felles for områdene innen for planens begrensning.
- § 14. Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innefor planområdet skal i størst mulig grad bevares.
- § 15. Lekeplass/idrettsplass på regulert skoletomt skal kunne benyttes av boligområdet som ballplass.

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

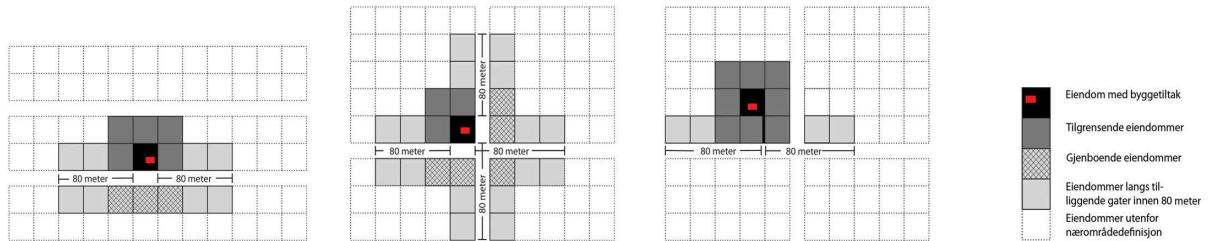
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

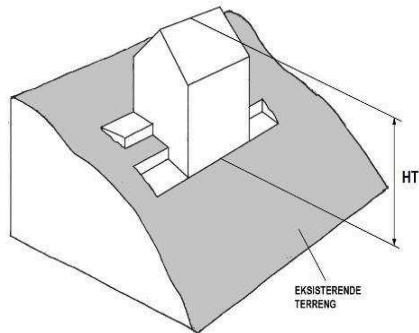
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

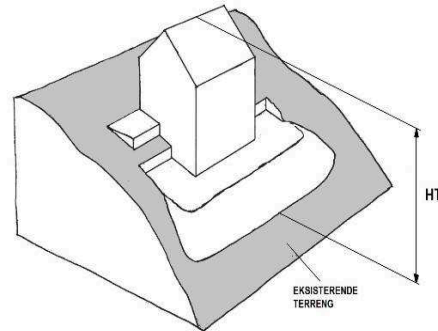
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

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 Kragstegen Terrasse med forretningskontor i Oslo.
Sameiet er en direkte fortsettelse av Borettslaget Kragstegen 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 garasje plass 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 Kragstegen 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 resekjoneres som hoveddel til seksjonen i løpet av 2020.

(2) Garasjelegget 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 resekjoneres 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 Kragstegen Terrasse 4 februar 1985 og i sameiermøte 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 godkjenning 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 godkjenning 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 garasje plass 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 seksjonseierens 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 boligforvalteren har 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

felleskap 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 garasje plass

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. Utskifting 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.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5474

SE Kragstogen Terrasse

Velkommen til årsmøte i SE Kragaskogen 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 Kragaskogen 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 foreslåtte 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 Kragstegen Terrasse

Sameiet består av 148 seksjoner.

SE Kragstegen 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 Kragstegen 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 slutført
- 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 Kragstegen, 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 Kragstegen:

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 trafiksikkerhet. 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 Kragstegen 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 bygges, 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 Kragstegen var ett av tre alternativer. Både grunneier Oslo kommune ved Bymiljøetaten og Vestre Aker Bydelsutvalg har gått imot å legge aktivitetspark til Kragstegen.

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 Kragstegen Terrasse.

Lån

SE Kragstegen 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 Kragstegen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kragstegen 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.



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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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
Skattetrekkkonto 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 Kragstegen 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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende 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**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 281
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	979
SUM FINANSINTEKTER	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 låneopptaket 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 GJELDSBREV LÅN	-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 Kragstogen 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.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3277808/nmqnmpkxfw>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no