NORDVIK

Ankerveien 38A

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ankerveien 38A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026

Nøkkelinformasjon



Nyoppusset og moderne 2(3)-roms selveier med sydvestvendt terrasse - Heis - Garasje m/el - Lave FK - Frodig utsikt

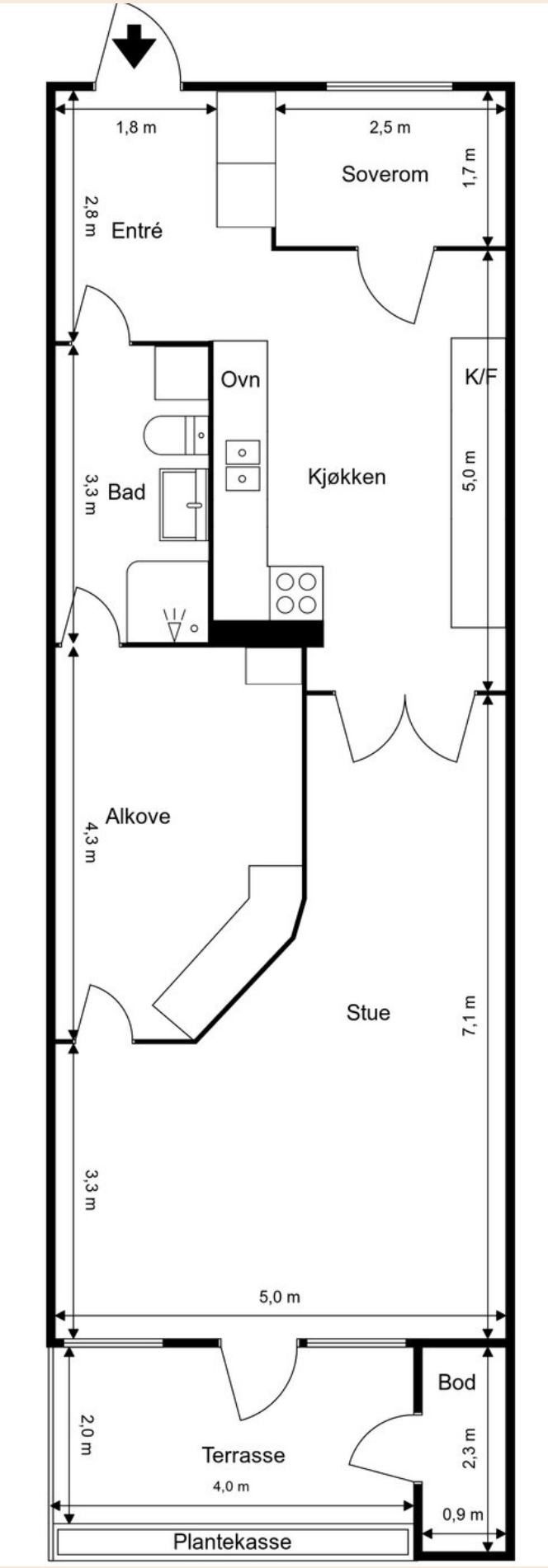
Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**147 630,-**
Totalpris	**5 997 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 864,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ankerveien 38A. Dette er en stor, luftig og gjennomgående selveier. Leiligheten har blitt pusset opp i 2018 med nytt bad, nytt og stort kjøkken fra 2021 samt enstavs eikeparkett fra 2021. Fra stuen er det herlig utsikt med ingen gjenboere, stille og rolig. Terrassen er tilbaketrukket og lun med frodig utsikt og svært gode solforhold. Fra leiligheten er det ca 100 meter til busstopp - Denne tar deg ned til Majorstuen på ca 10 min.

Heis
Terrassebord fra 2021
Nymalte dører og vegger 2026
Sydvestvendt terrasse på 8 m²
Varmtvann og internett inkludert
Bad fra 2018 med dokumentasjon
Heis fra garasjeplan til leilighetsplan
Ca 7 min i bil til både Vinderen og Røa senter
Tett på marka og flotte turområder rett utenfor døren
Joker 1 min, Rema 1000 og Meny under 10 min gåavstand

Planløsning



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0037/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ankerveien 38A, 0784 OSLO
Gnr 27, bnr 2241, snr 60 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Andre Ekeland
Celine Katarina Hauge Kragseth

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Terrassen er målt til ca. 7,6m² og har tilhørende bod på ca. 2,2 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder bad, kjøkken, alkove, entré, stue og soverom. Leiligheten disponerer i tillegg en bod, målt til ca. 2,8 kvm, beliggende foran parkeringsplass i garasjeanlegget. Boden er merket «60».

Standard
Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et svært godt førsteinntrykk med sitt lyse, innbydende og gjennomførte uttrykk. Leiligheten er i stor grad pusset opp i senere tid, og fremstår velholdt og gjennomført. Det er god plass til knagger og skohylle, samt rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap (2021). Gangen har praktiske gulvfliser lagt i 2021.

Kjøkken:
Stilrent, lyst og separat kjøkken fra 2021. Klassisk innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer fra 2021 med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er

avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vannstoppsystem montert. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med rikelig med lagringsplass i benkeskap, overskap og skuffer. Det er godt med benkeplass, og kjøkkenets utforming legger til rette for matlaging. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat!

Stue:
Leiligheten har en åpen og innbydende stue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement som sofabord og tv-benk. Leiligheten har stilrene overflater med pen, enstavs eikeparkett lagt i 2021 og veggene er holdt i lune, behagelige fargetoner. Selger opplyser at vegger og dører er nymalt i 2026. Stuen har store vindusflater og balkongdør som sikrer godt innslipp av naturlig lys. Det er åpent og fint utsyn også fra stuen. Videre har rommet en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel.

Fra stuen er det utgang til en overbygd, sydvestvendt terrasse på ca. 7,6 kvm. Selger opplyser at det er sol på terrassen fra ca 11 på sommeren til 21. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. På terrassen er det en bod på ca. 2,2 kvm. Terrassebord fra 2021. Fra terrassen er det åpen og fin utsikt med sjøgløtt, her er det ingen sjenerende innsyn eller gjenboere.

Soverom og alkove:
Leiligheten har en romslig og innbydende sovealkove. Rommet har et eksklusivt preg med vegg til vegg teppe, behagelig fargetone og plassbygd skapløsning. Det er god plass til dobbeltseng, tidligere eier har fjernet lettvegg mot vindu i stue og installert elektrisk vifte. Denne går fra terrasse og inn på rommet, noe som sørger for frisk luft. Se alternativ plantegning for hvordan sovealkoven enkelt kan omgjøres til soverom. Det er adkomst fra alkoven til badet.

Soverommet har adkomst fra kjøkkenet. Glassdør og vegg sikrer optimale lysforhold gjennom hele boligen. Soverommet ble bygd i 2026, og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng eller skrivepult.

Bad:
Delikat bad pusset opp i 2018. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med skuffer, nedfelt servant og vegghengt speil. Det er mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Enstavs eikeparkett (2021) og flislagt gulv på badet og i gangen.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet. Selger opplyser at veggene og innvendige dører ble malt i 2026.
Himling: Malt himling. Takhøyden i stuen ble målt til ca. 2,38 meter.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass per seksjon. Det er montert lader på parkeringsplassen.

I tillegg er det mulighet for leie av parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen bygg og rørleggerbedrift AS Tidligere eier pusset opp badet i 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen bygg og rørleggerbedrift AS Nytt sluk og membran. Som membran på veggene er det montert XPS-plater. Alle skjøter, overganger og gjennomføringer er tettet membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen bygg og rørleggerbedrift AS FDV er oversendt megler.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet ny kurs til platetopp av godkjent elektriker som er venn av familien.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro AS Installert el-billader i 2022. Samsvarserklæring er oversendt megler.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Koblet opp vask og waterguard ifm. nytt kjøkken 2021 av godkjent rørlegger som er venn av familien.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vi renser sluket på terrassen noen ganger i løpet av året for å forhindre at det blir tett.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2021, 70 kvm.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Hvit takskinne i stua. Den ene pæra har dårlig kontakt og virker bare av og til før den slutter å fungere igjen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Niklas Lorentzen

Byggemåte
Bygget:
- Boligbygg med flere enheter fra 1990.
- Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av tre.
- Yttervegger av pussede og malte flater, fasadeplater og panel.
- Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran.

Leiligheten:
- Bygningen har malte trevinduer fra 1990 med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør fra 1989 med 2-lags glass.
- Bygningen har malt balkongdør i tre fra 1990 med 3-lags glass.
- Innvendig har boligen malte profilerte og glassdører.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

- Dører:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dør.

- Balkongdør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongdør.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Kjøkken:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser strømforbruk på ca 4 941 kWh i 2025, dette tilsvarer et snitt på 412 kWh eller kr 723 per måned. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 864,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader faktureres kvartalsvis med 8 592,-

Herav:
Vedlikeholdsfond: 1 170,-
Felleskostnader: 7 422,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 345 662,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 382 648,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nedre Holmenkollen Boligsameie, orgnr. 975851990

Om sameiet
- Sameiet består av 68 seksjoner.
- Nedre Holmenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851990, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Styreleder informerer om at det ikke er planlagt vedlikeholdsarbeider som vil medføre økte felleskostnader eller økning i fellesgjeld. Det tas imidlertid forbehold om at uforutsette behov kan oppstå.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 713,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2024) regnskap viste et overskudd på kroner 562 836,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 105 500,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ny eier må følge vedtektene og husordensreglene for sameiet.
Det praktiseres dugnad to ganger i året, vår og høst.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt når det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen eller strider mot vedtektene. Det påligger eierne av husdyr å følge reglene i husordensreglene slik at man i størst mulig grad unngår irritasjon og konflikter.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57506490

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 687 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ankerveien et ettertraktet og naturskjønt boligområde i hjertet av Holmenkollen. Her bor du i en fredelig og grønn del av Oslo, med kort vei til både byen og marka - perfekt for deg som ønsker en balansert livsstil med nærhet til natur, fritidsaktiviteter og gode servicetilbud. Ca 100 meter fra leiligheten finner du busstoppet Krags vei hvor 46 bussen tar deg ned til Majorstuen på ca 15 minutter. Innen gangavstand finner du også Besserud T-banestasjon (linje 1), som tar deg til Majorstuen på under 15 minutter og videre til sentrum. Med så gode kollektivforbindelser er det enkelt å kombinere det beste fra by og natur. I nærområdet ligger flere dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000 i Arnebråtveien, Kiwi Bogstad, (søndagsåpent), Meny gressbanen og Joker Holmenkollen, som dekker det daglige behovet. Ønsker du et bredere utvalg av butikker og tjenester, er Vinderen og Røa Senter bare en kort kjøretur unna, med alt fra apotek og vinmonopol til kaféer og spesialforretninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.08.1992.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er etablert et nytt soverom. Lettvegg mot opprinnelig soverom er revet, og arealet er omdisponert til alkove.

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/27/2241/60:
18.08.1988 - Dokumentnr: 54791 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2241
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1989 - Dokumentnr: 72509 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2241
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1989 - Dokumentnr: 81064 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/6248
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 68 SEKSJONER

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

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

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har en relasjon til en ansatt i meglerforetaket. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar totalt (egentlig pr. stk.) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 1 100,-
Utlegg boligstyling kr. 20 015,-

Samlet skal selger betale kr. 132 240,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. februar 2026

Megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ankerveien 38A

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1... 475 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	16 min 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.3 km

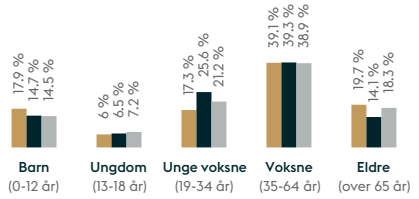
Offentlig transport

Krags vei Linje 1N, 46	2 min 0.2 km
Besserud Linje 1	11 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.7 km

Barnehager

Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å... 67 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Kragskogen	4 min
Voksen skole	10 min
Hovseter Velvære	14 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	23 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ankerveien 38 A, 0785 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 2241, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25211 **Referansenummer:** LR2589

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Ankerveien 38 A, 0785 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2241
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av tre.
Yttervegger av pussede og malte flater, fasadeplater og panel.
Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Utgang fra stue til terrasse i betongkonstruksjoner. Blomsterkasse i betong som rekkverk. Terrassebord av tre på dekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte profilerte og glassdører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem montert.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tidligere eier har montert elektrisk vifte inn til alkove / soverom som sørger for frisk luft.

Mekanisk avtrekksystem - Det vil si at samtlige leiligheter har egen avtrekksvifte på tak som hastigheten styres individuelt av kjøkkenhetten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

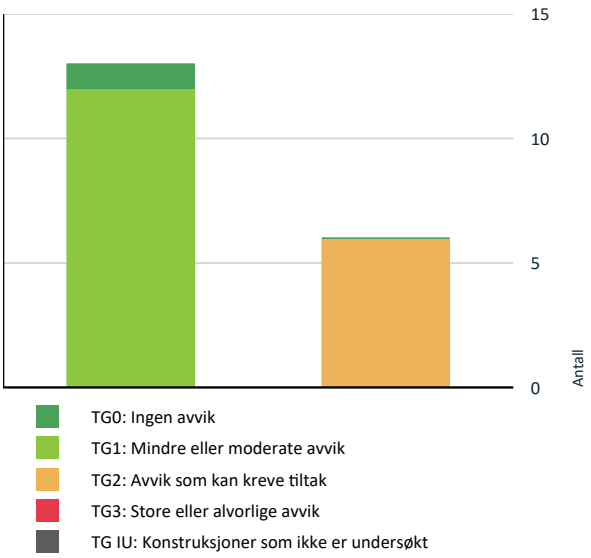
Det er etablert et nytt soverom. Lettvegg mot opprinnelig soverom er revet, og arealet er omdisponert til alkove.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Ankerveien 38 A, 0785 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2241
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Manglende komfyrvakt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvpar

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse i betongkonstruksjoner. Blomsterkasse i betong som rekkverk. Terrassebord av tre på dekke.

Sluk på terrasse krever jevnlig rengjøring for å fungere som forutsatt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Takhøyde ble i stue målt til ca. 2,38m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte og glassdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2018.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på alkove.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Manglende komfyrvakt

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem montert.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Antar installert ved byggeår 1990.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Byttet ny kurs til platetopp i 2021.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	2		72	8
Underetasje		3		3	
SUM	**70**	**5**			**8**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, kjøkken, alkove, entré, stue, soverom	Bod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Utgang fra stue til terrasse. Terrassen er målt til ca. 7,6m² og har tilhørende bod på ca. 2,2m².

Leiligheten disponerer i tillegg en bod (målt til ca. 2,8m².) foran parkeringsplass i garasjeanlegg, merket med 60 med elbillader.

———

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert et nytt soverom. Lettvegg mot opprinnelig soverom er revet, og arealet er omdisponert til alkove.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført både arbeider i egenregi og arbeider utført av håndverkere.

2021:
Nytt enstavs eikeparkett
Nytt kjøkken med hvitevarer
Nye fliser i gangen
Nytt garderobeskap i gang
Nytt terrassebord
Byttet ny kurs til platetopp

2026:
Malt hele leiligheten inkludert dører
Nye håndtak fra R.Bergersen
Bygd soverom ved kjøkken, ramme med laminert glass (9 mm)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Andre Ekeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2241		60	9687 m²	Iflg eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Ankerveien 38 A

Hjemmelshaver
Ekeland Andre, Kragseth Celine Katarina Hauge

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026	Fremvist av megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.02.2026	Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	05.02.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	05.02.2026	
3	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kragseth, Celine K Hauge	9578-5999-4-3732944	2026-02-06 18:31:43
Ekeland, Andre	9578-5999-4-3176080	2026-02-06 17:58:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0037/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ankerveien 38A, 0784 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Andre Ekeland, Celine Katarina Hauge Kragseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3745490
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen bygg og rørleggerbedrift AS Tidligere eier pusset opp badet i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen bygg og rørleggerbedrift AS Nytt sluk og membran. Som membran på veggene er det montert XPS-plater. Alle skjøter, overganger og gjennomføringer er tettet membran.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lommedalen bygg og rørleggerbedrift AS FDV er oversendt megler.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet ny kurs til platetopp av godkjent elektriker som er venn av familien.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro AS Installert el-billader i 2022. Samsvarserklæring er oversendt megler.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Koblet opp vask og waterguard ifm. nytt kjøkken 2021 av godkjent rørlegger som er venn av familien.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi renser sluket på terrassen noen ganger i løpet av året for å forhindre at det blir tett.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021, 70 kvm.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Hvit takskinne i stua. Den ene pæra har dårlig kontakt og virker bare av og til før den slutter å fungere igjen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0037/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ekeland, Andre	**2026-02-06**	**Kragseth, Celine K Hauge**	**2026-02-06**

Identifikasjon

bankID Ekeland, Andre

Identifikasjon

bankID Kragseth, Celine K Hauge

Signicat

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



Adresse	
Ankerveien 38A, 0785 OSLO	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252334**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81095922**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **2241**
Seksjonsnummer **60**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **161,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **161,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 297 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0037/26 . Vår ref.: 2970-1-60 Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Holmenkollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975851990
Seksjonseier:	Ekeland, Andre
Medeier:	Kragseth, Celine Katarina Hauge
Leilighetsnummer:	60
Adresse:	Ankerveien 38 A, 0785 OSLO
Seksjonsnummer:	60
Gnr.	27
Bnr.	2241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57506490.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er 95 garasjeplasser som går under 2 av byggene. Alle boligseksjoner har 1 plass som er inkludert i felleskostnadene. Det er kvartalsvis innkreving av felleskostnader Sameie har noen parkeringsplasser for leie. Kr 2 500 for 6 mnd og kr 4 000 for 1 år, ta kontakt med styret. På årsmøte 2024 ble det vedtatt å asfaltere i sameie. Betalingen skjer ved kapitalinnkalling kr 700 000.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 8 592,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	1 170,00	
Felleskostnader	7 422,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 096,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	31 713,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hieu Trong Nguyen, e-post: hieumailbox@gmail.com
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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2970
NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Voksen Flerbrukshall - Jarbakken 1, 0771 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Retting av protokoll fra ordinært årsmøte i Nedre Holmenkollen Boligsameie 9. april 2024
8. Utskiftning av vinduer/ytre dører i sameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Minda Grodås Christiansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen og en protokollfører.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2970 Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning klart 2.pdf
2. 2970 Vedlikeholdplan 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I år er det et styremedlem, et varamedlem og 2 medlemmer i valgkomiteen som er på valg for 2 år.

Det er i alt kommet inn tre forslag til valg av styrerepresentant til valgkomiteen og ett forslag til vararepresentant.

Valgkomiteens innstilling til medlemmer av styret for 2 år er:

Styremedlem: Alexander Strand, Ankerveien 38A

Varamedlem: Mette Neksum Øverås, Ankerveien 40A

For medlemmer i valgkomiteen er det kun 2 som har meldt seg for 2 år, og er følgende:

Harald Glevoll, Ankerveien 40A

Inger Kristoffersen, Ankerveien 40B

Roller og kandidater

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

- Alexander Strand

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

- Mette Neksum Øverås

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

- Harald Glevoll
- Inger Kristoffersen

Sak 7

Retting av protokoll fra ordinært årsmøte i Nedre Holmenkollen Boligsameie 9. april 2024

Forslag fremmet av:
Per Gunnar Næsmoen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I protokollen fra ordinært årsmøte 9. april 2024 er det en feil under sak 5 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023. Andre avsnitt innledes med "Protokolltilførsel fra seksjon 65 Næsmoen" Dette er galt. Korrekt tekst er "Årsmøtet vedtok", eventuelt "Etter forslag fra seksjon 65 Næsmoen, vedtok årsmøtet".

Forslag til vedtak
Teksten "Protokolltilførsel fra seksjon 65 Næsmoen" endres til "Årsmøtet vedtok".

Sak 8

Utskiftning av vinduer/ytre dører i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I de siste årene har sameiet hatt flere beboere som har pusset opp, og i forbindelse med det har både vinduer og ytre dører blitt byttet. Sameiet har praktisert at det er opptil hver enkelt å gjøre utskiftning så lenge man tilfredsstiller plan og bygg, og beholder samme utseende. I forbindelse med ytre dør er type modell lagt ut på vibbo slik at de som måte ønske bestiller likt.

Sameiet har ingen vedtekter som regulerer dette.

Forslag til vedtak

Ny punkt i vedtekten: Det er opp til hver enkelt beboer om vinduer eller ytre dør skal skiftes, og dette bekostes av hver enkelt beboer.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styremøter – Det er siden ordinært sameiermøte tirsdag 09. april 2024 avholdt 10 styremøter.

I tillegg har deler av styret hatt møter/befaringer med forskjellige leverandører for å følge opp avtalene våre, planlegging for dugnad, og oppfølging av vedlikeholdsoppdrag gitt av styret.

Møter og kontakt med andre aktører – Ut over dette har deler av styret hatt kontakt med Hjelpende hånd og andre leverandører som vi har serviceavtale med. For å påse at de leverer i h.t. avtalen.

Det ble avholdt dugnad på våren, og på høsten. Det var bra oppmøte, god innsats fra sameierne, og vi fikk gjort en del.

I perioden har det vært en forsikringssak som under behandling. Årsaken var lekkasje fra naboen over.

Ellers har sameiet hatt to eksterne forsikringssaker, hvor noen har kjørt ned trøppevangen på 40 siden og gjerdet til sameiet mellom 40 og 38 siden fra veien.

Xylem har vært på besøk hos oss i år også, hvor pumper og kloakk kum har blitt kontrollert. Mye fett, q-tips, bleier, filler, etc. i kummen. Minner igjen om at ikke noe annet skal i toalettet enn toalettpapir.

Tidligere har styret informert om at kummen må repareres grunnet at kummen begynner å kollapse. Styret fikk ikke inn noe gode tilbud på det i 2024, så det må jobbes videre med i 2025. Kostnaden er fortsatt estimert til kr. 300 000,-

Heisen i sameiet har i denne perioden hatt flere stans, og det koster sameiet rundt kr. 10 000,- hver gang de kommer. Tilbakemeldingen er at vår heis er veldig utsatt når den står ute, og det skal ikke mye til før man får smuss i sporet - da går ikke døren opp/igjen som den skal.

Ny asfalt er utført i sameiet.

Styret har reforhandlet, og byttet leverandør for å holde kostnadene nede.

Det har vært utført energikartlegging av sameiet (rapport er lagt ut på vibbo), hvor kostnaden fikk vi dekt via Enova/Kommunen.

Sameiet har hatt diverse vedlikeholdsarbeider som å skifte "råtten" treverk og knuste fliser.

Vi har også i år hatt noen driftsproblemer med noen garasjeporter som vi har måtte ha tilkallingshjelp på, men nå har det vært stabilt en stund.

Generelt har det vært en del defekte avtrekksvifter på tak, som måtte ha blitt skiftet ut.

Ellers ser styret at det dessverre sklir ut igjen med bruk av gjeste plasser. Ber at beboere benytter sine angitte plasser, og evt. leier en plass dersom man har to biler.

Sameiet hadde i perioden et uhell i garasjen på 38 siden, hvor det var en kraftig lekkasje fra et vannrør. Her hadde det gått hull i vannrør slik at det fosset vann. Det viser seg at noen hadde vært i bereder rommet og justert opp temperaturen på blande ventilen. Dette reduserer levetiden til rørene, og kan være årsaken til lekkasjen. Etter denne hendelsen er det lagt inn i vedlikeholdsplanen å skifte ut rørene i taket/garasjen.

Styret har også jobbet med en vedlikeholdsplan, hvor det er innhentet tilbud og periodisert når de forskjellige oppgavene bør gjøres.

Styret gjør oppmerksom på at henvendelser skal skje via vibbo. Der vil man få raskest svar og alle i styret vil kunne hjelpe til.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U3CPG-I6QEJ-KZPYQ-CFL7A-310L0-8I8KO

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstraordinær innbetaling grunnet asfaltering.

Driftskostnadene er omtrent på budsjettert og skyldes i hovedsak fremforhandlet nye avtaler som har gitt lavere kostander enn hva som var budsjettert. Sameiet har fått gevinst for montering av vannmålere, som gir lavere kostander. Det var planlagt utskiftning av kum på 40 siden, som ikke ble gjennomført i 2024.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 116 033.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert i h.t. vedlagt vedlikeholdsplan for sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 851 990, KUNDENR. 2970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 485 445	2 834 524	3 083 000	3 087 000
Ladeinntekter EL-bil		45 128	5 239	0	40 000
Andre inntekter	3	5 629	85 682	0	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 536 202**	**2 925 445**	**3 083 000**	**3 157 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 600	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-10 785	-9 828	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-118 345	-112 545	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-11 105	-9 498	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-935 629	-1 137 984	-475 000	-784 000
Forsikringer		-438 505	-375 164	-412 500	-275 000
Kommunale avgifter	9	-446 719	-538 924	-627 600	-625 000
Energi/fyring		-276 768	-289 584	-370 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-357 443	-356 281	-377 000	-372 500
Andre driftskostnader	10	-287 166	-324 852	-338 100	-394 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 065 024**	**-3 337 220**	**-2 933 800**	**-3 091 500**
DRIFTSRESULTAT		**471 178**	**-411 775**	**149 200**	**65 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	91 711	73 780	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-53	-39	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**91 658**	**73 741**	**40 000**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**562 836**	**-338 034**	**189 200**	**105 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		562 836	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-338 034		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**300**	**300**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 207	795
Forskuddsbetalte kostnader		89 583	93 459
Driftskonto OBOS-banken		1 147 201	624 996
Sparekonto OBOS-banken		1 070 907	993 081
SUM OMLØPSMIDLER		**2 328 898**	**1 712 330**
SUM EIENDELER		**2 329 198**	**1 712 630**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 116 332	1 553 497
SUM EGENKAPITAL		**2 116 332**	**1 553 497**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 186	156 523
Leverandørgjeld		69 749	2 610
Annen kortsiktig gjeld	14	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**212 865**	**159 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 329 198**	**1 712 630**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Hieu Trong Nguyen/s/ Martin Stie/s/ Kristian Wilberg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 649 628
Vedlikeholdsfond	417 804
Kapitalinnkalling	400 013
Parkering	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 485 445**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	5 629
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 629**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 260, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 785.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 009
Andre konsulenthonorarer	-96
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 105**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-67 595
Drift/vedlikehold VVS	-155 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-550 641
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 127
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 116
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 959
Kostnader dugnader	-12 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-935 629**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-249 573
Renovasjonsavgift	-197 145
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-446 719**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 570
Container	-8 698
Lyspærer og sikringer	-169
Vaktmestertjenester	-119 584
Renhold ved firmaer	-49 178
Snørydding	-89 590
Gressklipping	-9 983
Andre fremmede tjenester	-1 123
Trykksaker	-1 052
Andre kostnader tillitsvalgte	-260
Andre kontorkostnader	-714
Porto	-450
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-287 166**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	40 778
Renter bank	40 881
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	263
Andre renteinntekter	9 789
SUM FINANSINNTEKTER	**91 711**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-53
SUM FINANSKOSTNADER	**-53**

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Den samlede aksjekapital er på 300 kr

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Tiltak	Estimert total kostnad	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Kommentar
Bytting av isolasjon og takplater i garasjene	kr 500 000,00		kr 125 000,00	kr 125 000,00	kr 125 000,00	kr 125 000,00			Fordeles på 4 år slik at vi unngår ekstraordinær innbetaling
Maling ringmur	kr 25 000,00		kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00		Fordeles på flere år, og utføres som dugnad
Maling betong svalgangene	kr 25 000,00		kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00		Fordeles på flere år, og utføres som dugnad
Maling betong svalgang tak	kr 10 000,00		kr 2 500,00	kr 2 500,00	kr 2 500,00	kr 2 500,00			Fordeles på flere år, og utføres som dugnad
Maling ytrepanel til hver seksjon	kr 25 000,00				kr 25 000,00				Styret kjøper inn maling/utstyr, og det er valgfritt å male selv eller benytte vaktmester
Maling tak i tre (øverste etasje)	kr 10 000,00		kr 2 500,00	kr 2 500,00	kr 2 500,00	kr 2 500,00			Fordeles på flere år, og utføres som dugnad
Maling av veranda - betong og tre	kr 25 000,00					kr 25 000,00			Styret kjøper inn maling/utstyr, og det er valgfritt å male selv eller benytte vaktmester
Asfalt komplett	kr 400 000,00	Utført							
Utskiftning av hovessikring i hovedskap	kr 150 000,00				kr 150 000,00				
Diverse reperasajon av skadet gips i garasje	kr 5 000,00		kr 5 000,00						
Reperasjon av skadet takrenner	kr 1 000,00	Utført							
Reperasjon av støyskjerm	kr 87 500,00		kr 87 500,00						Støyskjermen begynner flere steder å svikte, og bør rettes før det blir verre
Utskiftning av pumpekum på 40 siden	kr 300 000,00		kr 300 000,00						
Tiltak som kommer i fra enegikartleggingen	IA								Sameiet har mottat energikartleggingsrapport, og ingen tiltak videreføres
Trefelling diverse	kr 53 750,00		kr 53 750,00						
Utskiftning av vannrør i garasjen	kr 150 000,00								
Vinter redskap	kr 2 000,00	Utført	kr 37 500,00	kr 37 500,00	kr 37 500,00	kr 37 500,00			Tas samtidig når man skifter isolasjon i garasjen.
Benker og bord	kr 10 000,00		kr 10 000,00						
	kr 1 779 250,00		kr 633 750,00	kr 177 500,00	kr 352 500,00	kr 202 500,00	kr 10 000,00		

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 2970 **Selskapsnavn:** NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975851990
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Voksen Flerbrukshall - Jarbakken 1, 0771 Oslo.
Til stede: 26 seksjonseiere, 16 ved fullmakt, totalt 42 stemmeberettigede
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Minda Grodås Christiansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen og en protokollfører.

Forslag til vedtak:
Jørgen Storkaas og Wenche Kristiansen er foreslått som protokollvitner. Minda Grodås Christiansen er foreslått som protokollfører.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000,-

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

I år er det et styremedlem, et varamedlem og 2 medlemmer i valgkomiteen som er på valg for 2 år.

Det er i alt kommet inn tre forslag til valg av styrerepresentant til valgkomiteen og ett forslag til vararepresentant.

Valgkomiteens innstilling til medlemmer av styret for 2 år er:

Styremedlem: Alexander Strand, Ankerveien 38A

Varamedlem: Mette Neksum Øverås, Ankerveien 40A

For medlemmer i valgkomiteen er det kun 2 som har meldt seg for 2 år, og er følgende:

Harald Glevoll, Ankerveien 40A

Inger Kristoffersen, Ankerveien 40B

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Storkaas

Følgende stilte til valg:
Martin Stie
Jørgen Storkaas
Alexander Strand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Neksum Øverås

Benkeforslag fra seksjonnr. 29 Glevoll: Se vedlegg.
10.000 kr. styrehonraret tildeles varamedlem.

Følgende stilte til valg:
Mette Neksum Øverås

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Harald Glevoll
Inger Kristoffersen

Følgende stilte til valg:
Harald Glevoll
Inger Kristoffersen

7. Retting av protokoll fra ordinært årsmøte i Nedre Holmenkollen Boligsameie 9. april 2024

Fremmet av: Per Gunnar Næsmoen

I protokollen fra ordinært årsmøte 9. april 2024 er det en feil under sak 5 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023. Andre avsnitt innledes med "Protokolltilførsel fra seksjon 65 Næsmoen" Dette er galt. Korrekt tekst er "Årsmøtet vedtok", eventuelt "Etter forslag fra seksjon 65 Næsmoen, vedtok årsmøtet".

Forslag til vedtak:
Teksten "Protokolltilførsel fra seksjon 65 Næsmoen" endres til "Årsmøtet vedtok".

✓ **Vedtatt.**

8. Utskiftning av vinduer/ytre dører i sameiet

I de siste årene har sameiet hatt flere beboere som har pusset opp, og i forbindelse med det har både vinduer og ytre dører blitt byttet. Sameiet har praktisert at det er opptil hver enkelt å gjøre utskiftning så lenge man tilfredsstiller plan og bygg, og beholder samme utseende. I forbindelse med ytre dør er type modell lagt ut på vibbo slik at de som måte ønske bestiller likt.

Sameiet har ingen vedtekter som regulerer dette.

Forslag til vedtak:
Ny punkt i vedtekten: Det er opp til hver enkelt beboer om vinduer eller ytre dør skal skiftes, og dette bekostes av hver enkelt beboer.

✓ **Vedtatt.**

VEDTEKTER
FOR
NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Forslag til vedtekter til behandling i ordinært årsmøte den 26. april 2000
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Endret på ordinært årsmøte 22. mars 2007, 7. mars 2018 og ordinært årsmøte 10. mars 2020, 22.03.2023, 09.04.2024.

Innholdsfortegnelse

§ 1 NAVN , FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL 2
§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT 2
§ 3 FELLESUTGIFTER 3
§ 4 VEDLIKEHOLD 3
§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND 4
§ 6 FORSIKRING 4
§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAGERE 4
§ 8 STYRET 4
§ 9 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET 4
§ 10 OM STYREMØTET 5
§ 11 ÅRSMØTET 5
§ 12 INNKALLING TIL ÅRSMØTET 6
§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 6
§ 14 MØTELEDELSE 7
§ 15 REVISJON OG REGNSKAP 7
§ 16 FORRETNINGSFØRER 7
§ 17 MISLIGHOLD 8
§ 18 FRAVIKELSE 8
§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 8
§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE 8
§ 21 REPTILER 9
§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE 9
§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER 9

§ 1 NAVN , FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Nedre Holmenkollen Boligsameie har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 68 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21. november 1989.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 27, bnr 2241 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner kan ikke igangsettes uten styrets godkjennelse. Det samme gjelder for innvendige forandringer eller installasjoner som kan påvirke bygningens konstruksjon, jf. § 18. Alle bygningsmessige forandringer og installasjoner skal være forskriftsmessig og fagmessig utført.

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 installasjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.
Det er opp til hver enkelt beboer om vinduer eller ytre dør skal skiftes, og dette bekostes av hver enkelt beboer.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder svalganger, trappehus og terrasser, er sameiets ansvar.

Ved tilkomst til tak kan styret kontakte beboere som bor i øverste etasje, for å få tilkomst vil verandaen – for å komme opp på taket. (Det må selvfølgelig passe beboere).

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene. Avsetningen skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Det er en forutsetning at denne konto kun benyttes til vedlikehold, og ikke til f.eks. daglig drift eller investeringer/oppgradering av eiendommen.

§ 6 FORSIKRING

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAGERE

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Så sant mulig ved villighet, velges de enkelte for ett og to år, for å skire kontinuitet. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle, jf. § 12.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Lederen og ett styremedlem i fellesskap approberer utbetalinger fra sameiets konti når beløpet er større enn 50.000 kr.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når minst to av medlemmene er tilstede. Dersom et styremedlem ikke er til stede, trer varamannen inn i dennes sted. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre minst to av styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. 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. Hver boligseksjon har én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale- , og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor, styremedlemmer, leiere av boligseksjon og seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal informasjon fra styret, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Informasjon fra styret.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett for kommende år.
- Valg av styreleder.
- Valg av øvrige styremedlemmer og vararepresentant.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 andre ledd andre punktum,
- vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 14 MØTELEDELSE

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Montering og bruk av varmepumper kan heretter kun skje uten støymessige ulemper for naboene og utelukkende etter forhåndsgodkjenning av styret. Montasje kan kun foretas av autorisert installatør som overfor styret må forevise samsvarserklæring.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 REPTILER

Det er forbudt å holde reptiler i sameiet.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om et søkmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Nedre Holmenkollen Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 7.mars 2018:
Erstatter alle tidligere utgitte husordensregler.
Endret på årsmøte 25. april 2021.

Nedre Holmenkollen Boligsameie (NHK) har denne visjonen:
Nedre Holmenkollen skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.

Dette betyr bl.a. at:

1. Bygninger og fellesarealer skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse. Denne standarden skal opprettholdes bl.a. ved

- utførelse av langsiktig og systematisk vedlikehold, og ved
- opparbeidelse av et vedlikeholdsfond

2. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver,
- bidra til et godt naboskap, og ved å
- bidra til at husordensreglene etterleves.

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. Generelt om husordensreglene

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål, se imidlertid pkt. 2.2. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til - og de bør - si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene. Mange slike forhold bør kunne løses ved direkte kontakt mellom de berørte beboerne. Saker som kun gjelder én blokk, bør søkes løst i denne blokken.

Ved gjentatt eller vedvarende bråk eller uorden, er styret avhengig av å få skriftlig klage med detaljert beskrivelse av hendelsesforløpet; hvem, hvor, når og hvordan.

2. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

2.1 Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hg18

Vaskemaskiner/sentrifuger bør ikke benyttes i nevnte tidsrom. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og lyd, stemmebruk og musikk på terrassene også virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, må naboene varsles om dette. Allikevel må det utvises hensyn.

2.2 Musikk-/sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt

2.3 Bruk av støyende verktøy og støyende arbeid skal ikke finne sted i leilighetene før kl 08.00 og senest avsluttes innen ordinær arbeidstid kl 17.00. På lørdager kun mellom 09.00 og 13.00. På søn- og høytidsdager/offentlige fridager er det ikke tillatt med støyende arbeid.

Oppussing og renovering av leiligheter skaper ofte bygnings-avfall som kan plasseres på fellesområdet inntil en uke ad gangen før det fjernes. Avfallet plasseres slik at det ikke hindrer alminnelig ferdsel og ikke skjemmer sameiet. Styret kan gi anvisning for egnet sted.

Når renovering/arbeid er av en slik art at det vil forårsake støy, skal det sendes ut nabovarsel for arbeidet. Angivelse av tidsrommet/varigheten for arbeidene skal bekjentgjøres. Dette vil gi bedre forutsigbarhet for sameierne. Før arbeidet starter skal eier av leiligheten forsikre seg om at reglene for ro- og orden er kjent og følges.

2.4 Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk fra naboer og omgivelsene.

2.5 Teppebanking/tepperisting på terrassene eller andre steder der dette kan sjenere naboer, er ikke tillatt.

2.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

2.7 Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter, mus og insekter, og det faktum at fugler etterlater seg mye skitt.

2.8 Beplantingen i blomsterkassene skal holdes innenfor den ytre kanten av kassen og normalt ikke overstige 1,5 m høyde.

Automatisk vanningsanlegg i kassene er ikke tillatt. *Sluk i avløpsrenne under blomsterkasse må holdes åpen til enhver tid.*

2.9 Av hensyn til renhold og uhindret atkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha møbler eller andre gjenstander stående på svalgangene.

2.10 Sportsutstyr skal plasseres i boden eller garasjen. Barnevogner som er i bruk kan plasseres i redskapsbodene. Sykler skal plasseres i sykkelbodene i garasjene.

2.11 Beboerne plikter å holde dører til søppelboder, EL-tavlerom og garasjer lukket og låst til enhver tid.

2.12 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller på lekeplassene.

2.13 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettsneiper eller annet fra terrassene eller på fellesområdene.

2.14 Det er ikke tillatt å sende opp noen form for fyrverkeri fra noe sted på eiendommen, det være seg ute eller fra terrassen.

2.15 Den enkelte plikter å sette seg inn i hvor hoved-stoppekranene for kaldt og varmt vann befinner seg. Se Del 3 for lokalisering der du bor.

3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt når det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen eller strider mot vedtektene. Det påligger eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad unngår irritasjon og konflikter.

3.1 Lufting av hunder, katter og andre husdyr må skje under kontroll. Alle husdyr skal holdes i bånd på NHKs fellesområder.

3.2 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og kan legges i søppelbokser eller direkte i avfallsrom.

3.3 Plener og området mellom blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr.

Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt - av hensyn til hygiene og barnas miljø.

4. Bruk av utendørs fellesarealer

Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem

4.1 Beboerne plikter å verne om planter, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

5. Installasjoner på fasader og andre fellesarealer

5.1 Generelt om fellesarealer:

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Dette gjelder den enkelte leilighet med terrasse. De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. NHK står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Installasjoner/tiltak på fellesarealer må vedlikeholdes av den eller de seksjoner som har ønsket installasjonen/tiltaket.

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, svalganger, trapper og andre fellesrom. Det innebærer bl.a. at tak, vegger og blomsterkasser på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av NHK.

Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjennelse fra styret.

Tiltak kan imidlertid iverksettes dersom det på generelt grunnlag er godkjent gjennom disse husordensreglene eller gjennom generelle retningslinjer gitt av styret.

For tiltak som ikke er særskilt regulert av husordensreglene eller i styrets retningslinjer, må styrets tillatelse innhentes før tiltaket iverksettes.

Fagmessig montering av ekstra lampe på terrassen tillates.

5.2 Bebyggelsens utseende og bygningsmessige forhold:

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f. eks. maling, radio- og fjernsynsantenner, skilt og andre utvendige innretninger. Dette gjelder dog ikke navneskilt på/ved egen inngangsdør.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle bygningsmessige forandringer på fellesarealer og fasader.

Dersom det skal etableres ladepunkt til elektrisk kjøretøy skal dette tilknyttes sameiets El-bil infrastruktur. Sameiet har en El-bil infrastruktur som fordres at det benyttes riktig utstyr for at det er kompatibel med anlegget. Styret skal varsles og gi retningslinjer for etablering av ladepunkt. Det er forbudt å lade kjøretøy i fra noe annet enn dette systemet.

Stikk kontakter er kun lovlig for støvsuging, motorvarmer, eller lign.

5.3 Markiser

Terrassemarkiser kan monteres. Monteringsanvisninger må følges, og kun følgende markisefarger kan benyttes:

Alt.1: Sandatex 654/84 (Stripet rødbrun og grå)

Alt. 2: Sandatex 5173/12 (Stripet gul og grå)

Alt. 3: Sandatex 791 (Stripet grå og hvit)

5.4 Merking av postkasser

For å opprettholde et pent estetisk utrykk skal navneskilt på postkassen være hvitt skilt med sort skrift. Størrelsen skal være enten 9x6 cm eller 9x3 cm, alt etter hvor mange navn det skal stå

6. Avfall

6.1 Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av avfallskasser og avfallsrom. Sameiet er pålagt kildesortering, med særskilt sortering av matavfall, plast og øvrig husholdningsavfall. Alle sameiere må foreta kildesortering.

Gjenstander som skal kastes, skal ikke hensettes på gulvet i søppelbodene.

6.2 Plast, isopor, glass, batterier. lyspærer samt hvite- og brunevarer, metall og miljøskadelig avfall, skal kastes i miljøcontainerne som er plassert i nærområdet eller på miljøstasjon (Smestad).

6.3 I avfallsrommene er det egne kasser for papp og papir. Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse gjøres flate for å ta minst mulig plass. Plastposer og isopor skal ikke følge med i kassene for papir.

6.4 Gamle juletrær skal ikke hensettes på eiendommen.

7. Ferdsel med motorvogn

Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare-, syke- og flyttetransport. Beboerne plikter å instruere leverandører, håndverkere, drosjesjåfører og andre om gjeldende regler.

7.1 Skilting for ferdsel på området skal respekteres.

7.2 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Det er en alminnelig fartsgrense på 15 km/t.

8. Parkering

Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende og tjenesteytere om disse.

Parkering skal kun skje på områder skiltet for parkering. Eventuell kortvarig stopp andre steder på NHKs område, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport.

Hg18

8.1 Alle plasser for gjester/besøkende er særskilt merket. Beboere skal ikke parkere på disse permanent, kun ved kortvarig av- og pålasting eller av- og påstigning.

Ved brudd på disse bestemmelsene, og etter en skriftlig advarsel, vil styret kunne iverksette borttauing for eiers regning.

8.2 Det er avsatt egne plasser i garasjene for utleie. Disse er merket U, og er ikke til annen bruk.

8.3 Det er besluttet at området kan kontrolleres av et parkeringsselskap. Styret kan beslutte at et parkeringsselskap kan føre kontroll med parkeringsbestemmelsene som er skiltet. Beboere, besøkende og gjester plikter, i tillegg til pkt 8.1, å følge sameiets (parkeringsselskapets) til enhver tid kunngjorte regler for parkering og kontroll.

For beboere gjelder Husordensreglene foran bestemmelser håndhevet av parkeringsselskapet. Styret er ikke ankeinstans i tilfelle tvist med parkeringsselskapet.

8.4 Sykler skal kun hensettes i egne garasjer/boder.

9. Heis

Heisen vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader. For å redusere denne risikoen, er det viktig at:

9.1 Sand, småstein og snø som faller ned i dørsporene, kan hindre dørene i å løpe fritt. Når døren ikke lukke slik den skal, åpner og lukke den et antall ganger, før den blir stående i åpen stilling. Reparatør må tilkalles for å rette feilen, med store kostnader som følge.

9.2 Ved heisstans varsles styret slik at reparatør kan tilkalles.

10 Boder/Garasjer

10.1 Den enkelte seksjon er tildelt bod enten i garasjen eller ute. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur- og fuktighetsforhold som råder, skal ikke oppbevares i bodene.

10.2 Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boder eller i garasjen.

10.3 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjene/bodene. Oppbevaring av motordrivstoff er begrenset til 5 liter.

10.4 Lagring i garasjene

Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ etc., samt sykler og sportsutstyr, kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanen.

10.5 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjene, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.

10.6 Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette føre til avkortning av forsikringsdekningen.

10.7 Rømningsdører innerst i de to midtre blokkene skal ikke benyttes som snarveier, men kun benyttes i nødstilfeller.

11. Skader og melding om skader

11.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heis, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

11.2 Skader/feil som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under NHKs ansvar, skal meddeles styret. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil vedkommende kunne pålegges å måtte dekke eventuelle kostnader.

11.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til om de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør og elektriske installasjoner mm skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

11.4 Skader/mangler på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes snarest til styret.

11.5 NHK er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets fellesområder.

0. Endring av husordensreglene

12.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

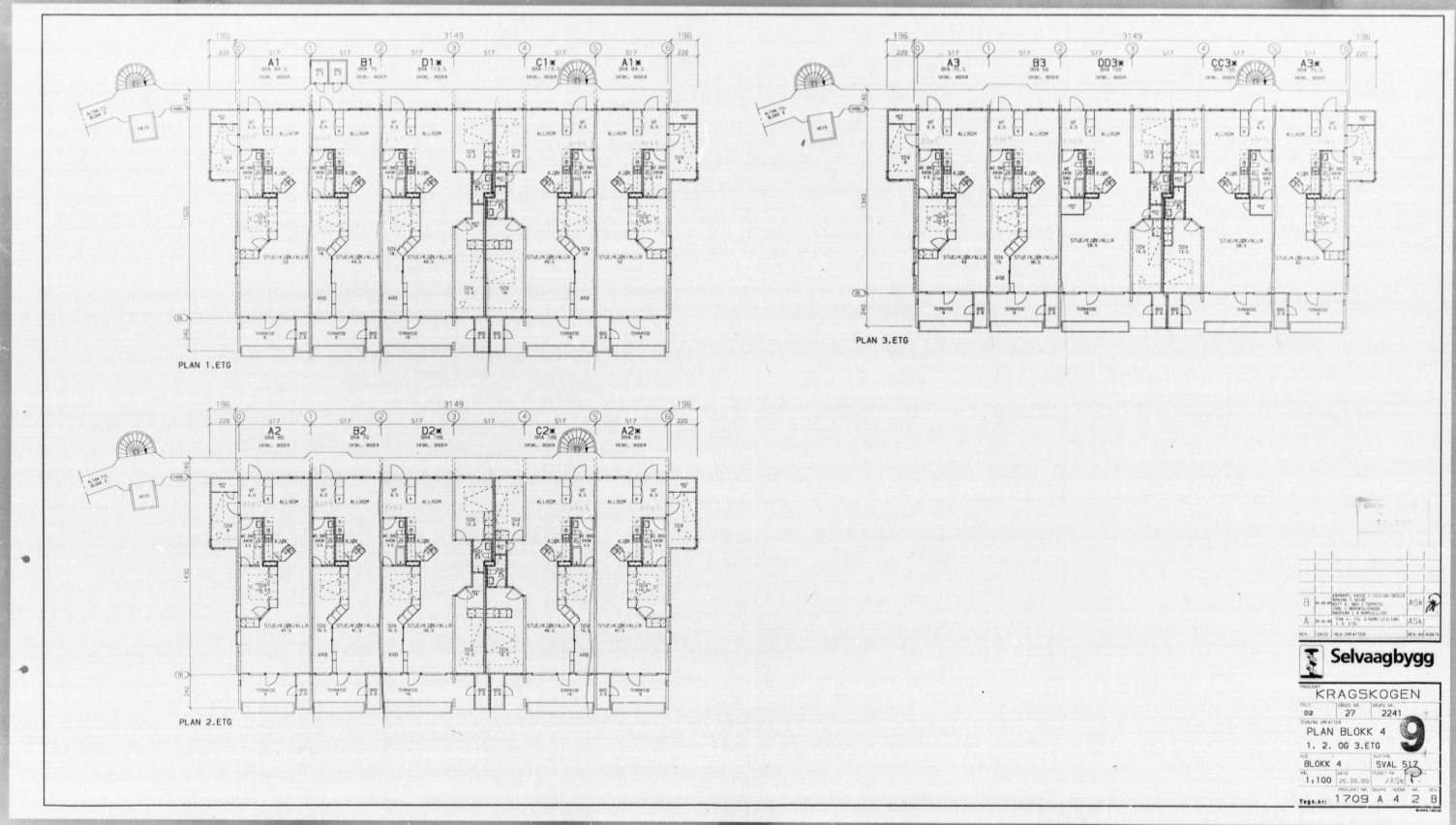
12.2 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter, skal det også vurderes om instruksene bør innlemmes i husordensreglene.

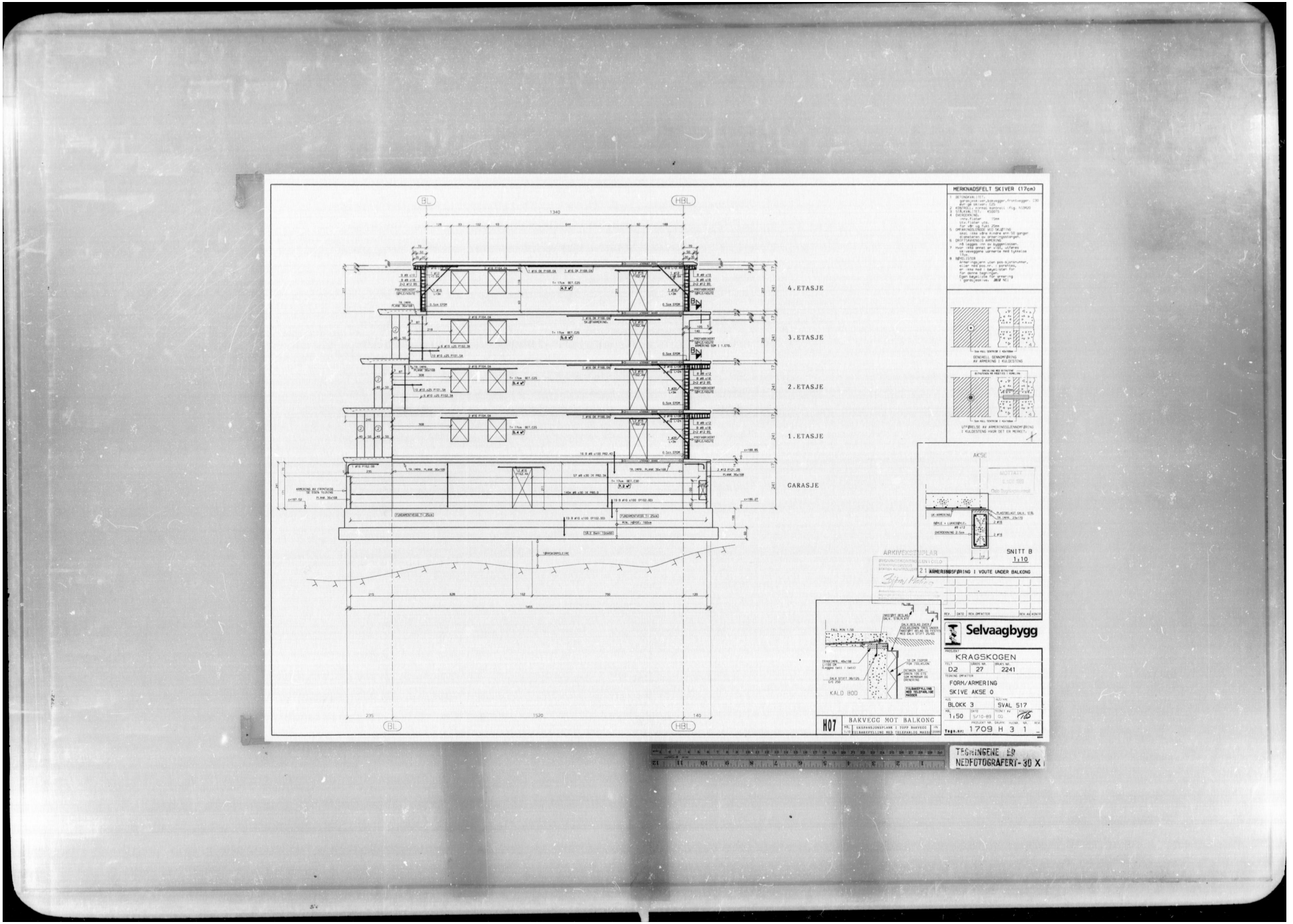
1. Etterlevelse av husordensreglene

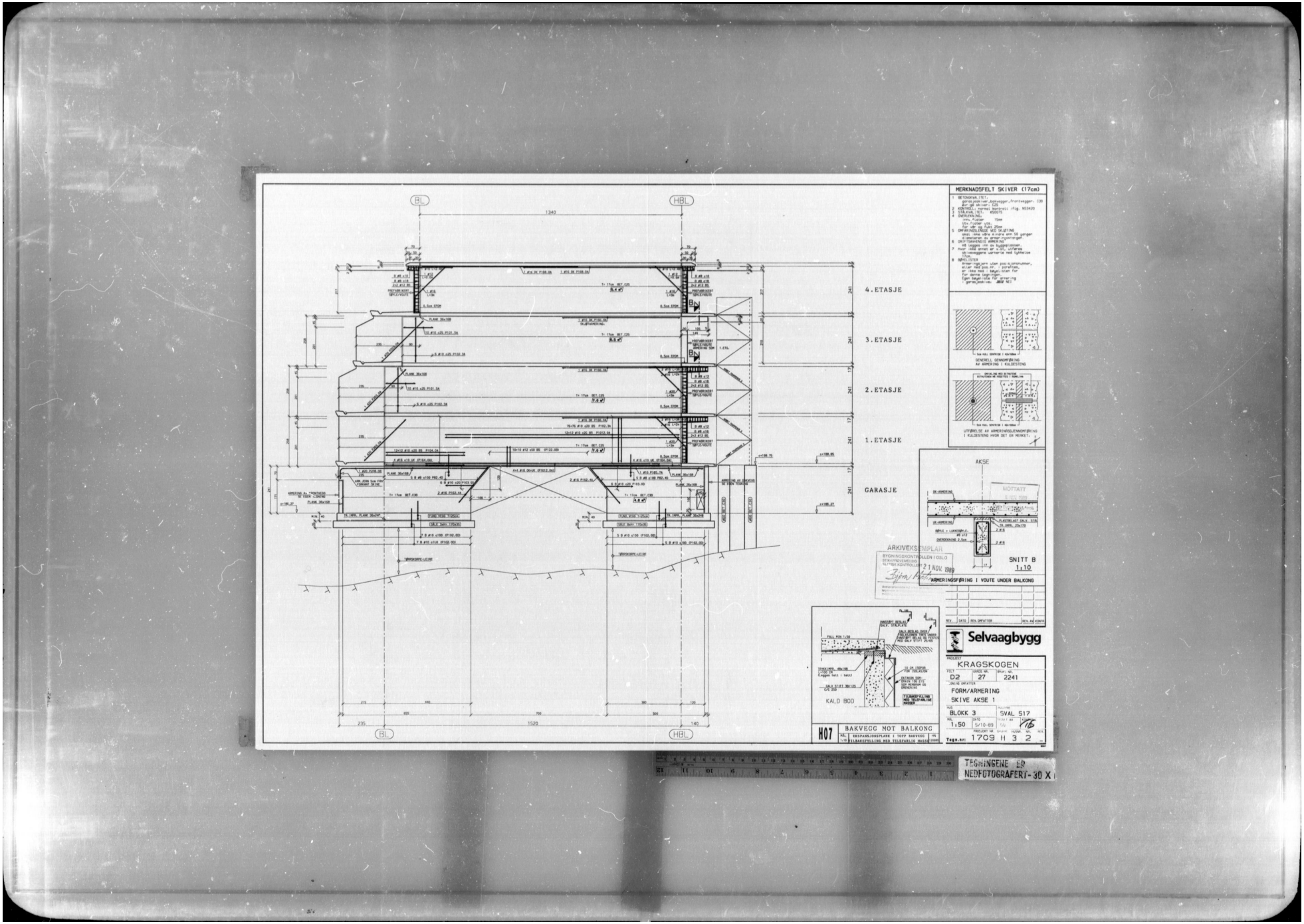
13.1 For å sikre best mulig etterlevelse husordensreglene, bør alle - både sameiere og eventuelle leietakere - ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.

13.2 Ved urimelig bråk eller uorden må politiet, og ikke styret, først kontaktes. Se også pkt1.

13.3 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.


PLAN 1.ETG
PLAN 2.ETG
PLAN 3.ETG
Selvaagbygg
KRAGSKOGEN
PLAN BLOKK 4
1. 2. OG 3.ETG
9
BLOKK 4
SVAL 512
1:100
20.06.89
ASK
1709 A 4 2 8
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X


4. ETASJE
3. ETASJE
2. ETASJE
1. ETASJE
GARASJE
KALD BOD
SNITT B
1:10
ARMERINGSFØRING I VOUTE UNDER BALKON
Selvaagbygg
KRAGSKOGEN
FORM/ARMERING
SKIVE AKSE 0
BLOKK 3
SVAL 517
1:50
H07
BAKVEGG MOT BALKONG
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X


BL
HBL
1340
4.ETASJE
3.ETASJE
2.ETASJE
1.ETASJE
GARASJE
235
1520
140
MERKNADSFELT SKIVER (17cm)
AKSE
SNITT B
1:10
ARMERINGSFØRING I VOUTE UNDER BALKONG
ARKIVEKSEMPLAR
Selvaagbygg
KRAGSKOGEN
FORM/ARMERING
SKIVE AKSE 1
BLOKK 3
SVAL 517
1:50
5/10-89
1709 H 3 2
H07
BAKVEGG MOT BALKONG
KALD BOD
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	27/2241 Kragskogen Felt D 2 Blokk 4	Journalnr. 88/2419
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk m/garasje	Innlevert 13.05.88
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3	
Anmelder	Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3	

RB/RF

Oslo, den 7. september 1988.

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

Det vises til byplankontorets ekspedisjon av 30.06.88 + medfølgende bilag.

Det vises til vår påtegning av 24.03.88 på kartet.

Det vises til referat fra Oslo Helseråd vedrørende veitrafikkstøy, datert 29.06.88. Kfr. vedlagte kopi Blokk 1.

Det vises til møte mellom Selvaag og brannvesenet den 31.03.88.
De stilte betingelser må følges.

Betingelsene i veivesenets uttalelse av 23.08.88 må følges. Kfr. vedlagte kopi Blokk 3.

Bygningen skal oppføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 30,31 og 34.

Garasjen må være adskilt fra boenheten med branndekke A-120 konstruksjon.

Derer merket rødt X skal være B-30 S.

Hver boenhet skal ha røykvarsler i samsvar med kap. 31:4 i byggeforskriftene.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kp. 53:3 må følges.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Dør i 1. etasje skal være minst 9 M og kunne brukes av bevegelseshemmede, jfr. byggeforskriftenes kap. 43:221.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Oppfylling av terrenget må ikke påbegynnes nærmere nabogrense enn 1 meter.

Utomhusplan vil bli oversendt park- og idrettsvesenet til godkjennelse. Eventuelle bemerkninger derfra vil bli ettersendt.

Fortsettes

APPROBASJON

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 4 meter.

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

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet. ✓

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. Til tcpp ifg. vedl.

F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.

H. Fargeprøve må sendes inn. til tcpr.

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

Odd Garm
overarkitekt

Ragnhild Brox
avd.arkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
RB/RF	88/2419	R. Brox

GNR: 27 BNR: 2241-KRAGSKOGEB FELT D 2 BLOKK 4
BOLIGBLOKK M/GARASJE
BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 6-8-9 og kart med vår påtegningav 2.10.89, samt brev av 27.6.89 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Den reviderte byggemelding har vært forelagt byplankontoret i møte med 21.8.89. Byplankontoret har ingen innvendinger mot det reviderte prosjektet.

Rømningsvei skal utføres i henhold til møte mellom Selvaag og Oslo brannvesen, den 23.5.89. Kfr. vedlagte kopi.

Røykvarslere og brannslokkingsutstyr må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1-2-3 og kart med vår påtegning av 24.8.8, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 11. oktober 1989

Ann-Brit Sivertsen
fung. overarkitekt

Ragnhild Brox
avd.arkitekt

Bkj. A 17 A Anzord

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
RB/BL.	88/2419-V	Ragnhild Brox

GNR: 27 BNR: 2241 KRAGSKOGEN - FELT D 2 BLOKK 4
BOLIGBLOKK M/GARASJE
BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 10, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 6, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 24. juli 1990

RB

Ann-Brit Sivertsen
fung.overarkitekt

Ragnhild Brox
avd.arkitekt

KNERTEN.(BYG-01)882419-AT:TEXT

Skj. A 17 A Andvord

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO

Oslo, den 21.09.1992

BM/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr. 88/2419
Gnr.027, bnr.2241, bl. 4, Kragskogen felt D2.

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning
Nybygg. 06.08.92

Bygningens art
Boligblokk m/garasje.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.

Ansvarshavende
Tømrerm. Jan Solbrekken, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Bjørn Meling

Bjørn Meling

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

Skj. 0-14. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

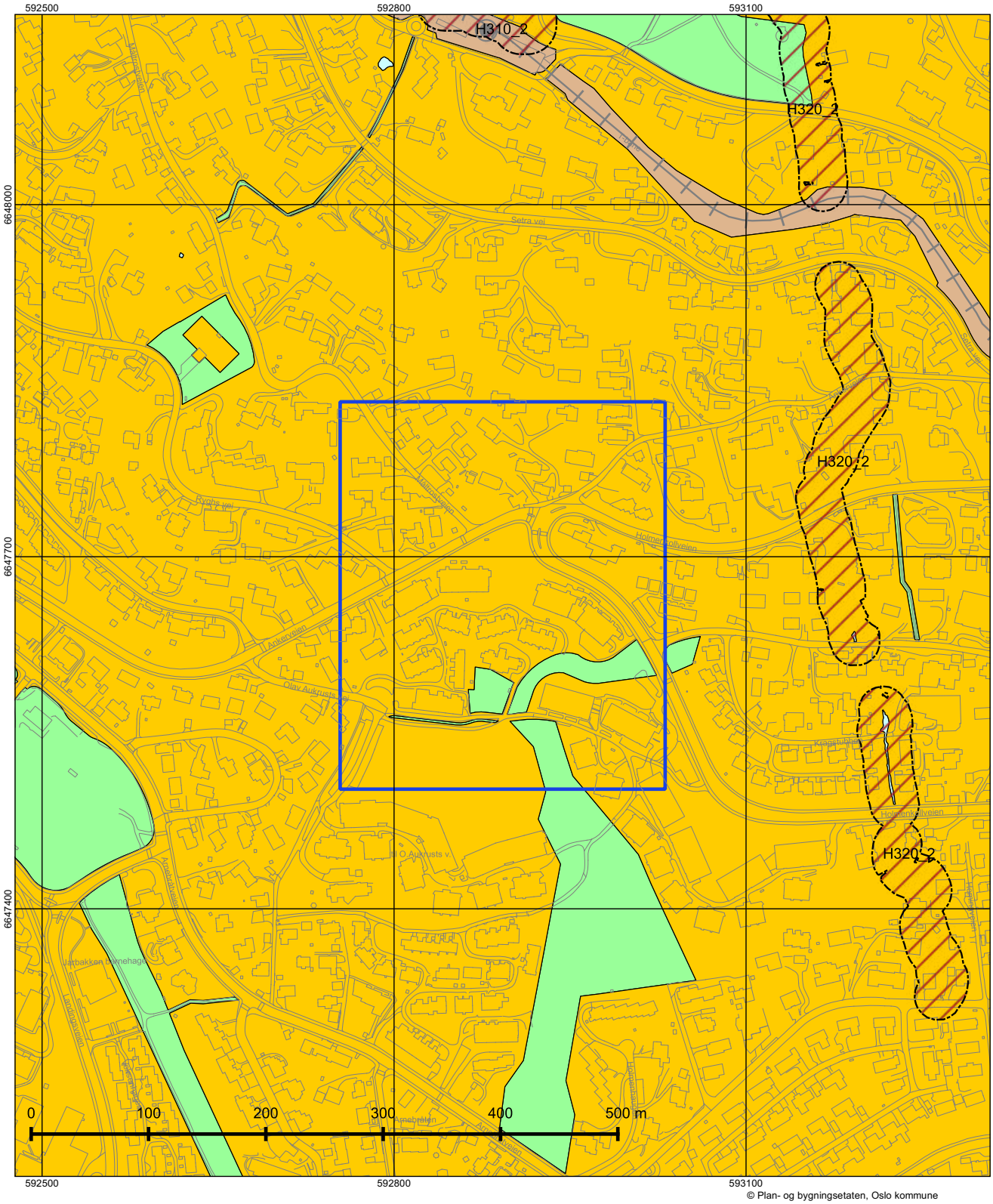
PlottID/Best.nr: 152367/ 86525867
Deres ref.:
Adresse: Ankerveien 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2241

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152367/86525867
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Vedtaksdato: 23.10.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850019
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endret reg.best. S-3469
Knytning(er) mot andre planer: V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3, V051200, V010704

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).
Se endret § 1 i Vedt.17.09.2002 (S-3273)
Se endret § 1- B i Vedt.25.05.09

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.
PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN
Bestemmelser
A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
   - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskapshensyn
   - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
   - Felles avkjørsel
   - Friområde (park, turvei, tursti)
   - Spesialområde bevaring (bolig)
   - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
C) Plankrav
   For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
   For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.
   - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
   - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
   - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer.

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON
Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.
   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.
   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
B) Veianlegg
   Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
   Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.
   Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses - eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fradelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelings-
planer belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsenes §5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.
   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.
   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det,kan den ene etasjen være underetasje.
   Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.
  På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.
F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
   - plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
   - bebyggelsens etasjetall og møneretning
   - avgrensning av tomter og fellesarealer
   - lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
   - eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
   - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.
Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

* * * SLUTT PÅ S-3273 * * *

S-3469,15.2.1995

<u>HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.</u>

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav
For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer til § 2

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer til § 3

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.
UTGÅR

Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje. Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.

F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER
- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
- B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.
- D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Oslo

5488

Kragskogen felt D2 - boliger. Forslag til bebyggelsesplan for gnr. 27 bnr. 2241.

5488 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198703463

Vedtaksdato: 09.02.1988
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2895

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I tilknytning til utkast til endret reguleringsplan for del av gnr 27 bnr 327, Kragskogen felt D2.

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til
- byggeområde for boliger.

§ 3. Bebyggelsen kan oppføres som blokkbebyggelse i inntil 3 etg. og garasjeetasje, med tillegg av underetasje i den ene blokk som angitt på reguleringskart. Brutto gulvareal skal være maks 6.800 m2.

§ 4. Parkeringsdekningen skal være 2 bilplasser pr. bolig inkl. besøksparkering. Min. egenparkeringen skal legges i kjeller.

§ 5. Området skal støyskjermes i henhold til. retningslinjer for veitrafikkstøy, rundskriv T-8/79. Det skal settes opp støyskjerm mot Ankerveien og Holmenkollveien.

§ 6. Før det sendes inn byggemelding for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for eiendommen. Bebyggelsesplanen skal vise bygningers høyde og plassering, arealer for adkomst, parkering og lek.

§ 7. Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 26 og paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal redegjøre for terrengbearbeidelse, lekeareal og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

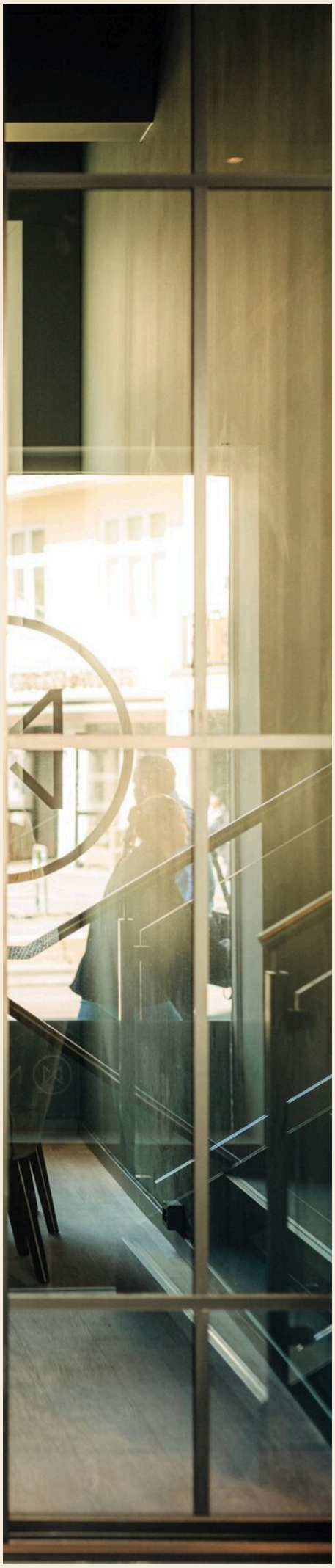
§ 8. Adkomst til området skal være fra Ankerveien og Holmenkollveien.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0037/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ankerveien 38A 0784 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2241, snr 60 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292