PRIVATMEGLEREN

ANKERVEIEN 38B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

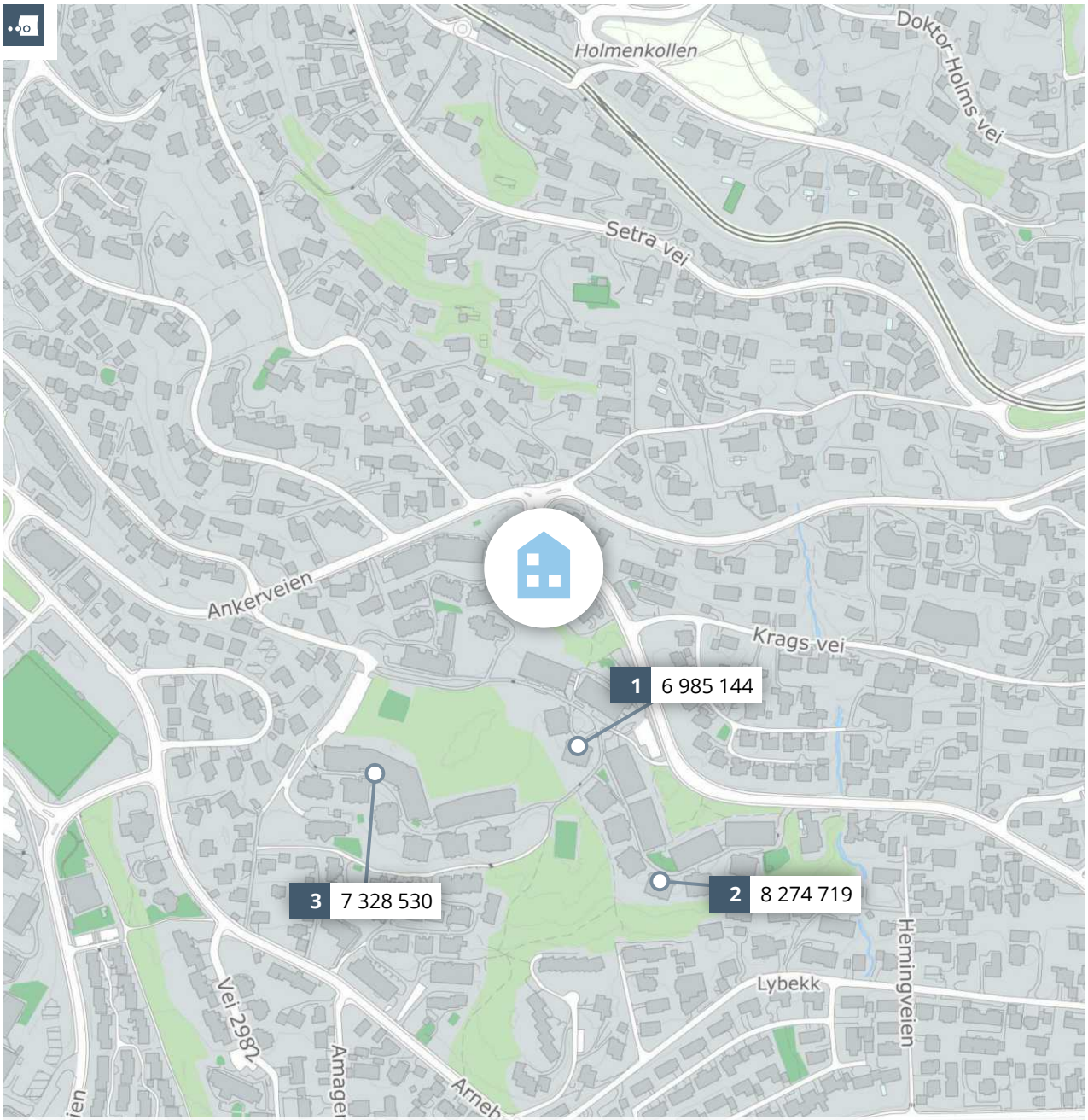
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ANKERVEIEN 38 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 22.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thomas Landaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ankerveien 38 B, 0785 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 27 BNR 2241 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYBEKK

Verdivurdert til

7 990 000

0	7 990 000	79 900
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	2 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	4 091
Formue	45 305
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holmenkollveien 78 F				18.02.2026	6 990 000	**6 815 000**	170 144	6 985 144	**75 925**
	92 m²	1980	2. etg	2 sov						
2	Holmenkollveien 72 E				06.06.2025	8 200 000	**8 100 000**	174 719	8 274 719	**89 943**
	92 m²	1979	4. etg	2 sov						
3	Olav Aukrusts vei 2 D				26.01.2026	6 950 000	**7 250 000**	78 530	7 328 530	**81 428**
	90 m²	1979	3. etg	2 sov						

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis i et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Med vestvendt balkong, utsikt over trekronene mot fjorden og Nordmarka rett utenfor døren er potensialet her betydelig for den som ønsker å sette sitt preg på boligen. Planløsningen gir god romfølelse med åpen løsning mellom stue og kjøkken, og kontoret kan enkelt tas i bruk som et tredje soverom. Garasjeplass medfølger.

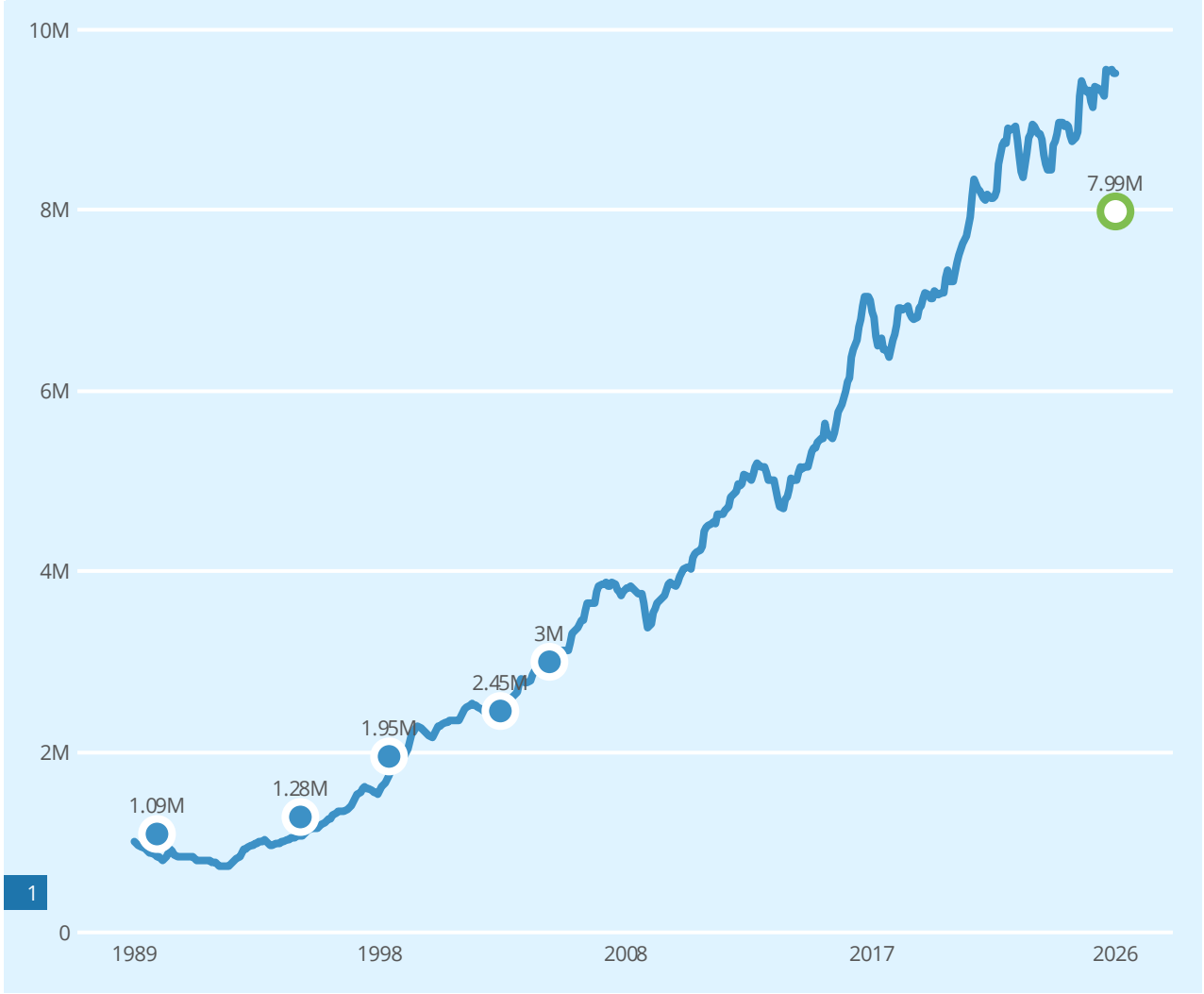
- Syd-vestvendt balkong med fantastisk utsikt
- Heis i bygget
- Garasjeplass medfølger
- Mulighet for et ekstra soverom
- 2 bad
- Besserud T-Banestasjon innen gangavstand

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.03.2006		08.03.2006	-	200 000	-	200 000	2
21.04.2005		21.04.2005	-	3 000 000	-	3 000 000	
11.06.2003		11.06.2003	2 650 000	2 450 000	-	2 450 000	
22.04.1999		22.04.1999	-	1 950 000	-	1 950 000	
04.12.1995		04.12.1995	-	1 280 000	-	1 280 000	
06.08.1990		06.08.1990	-	1 090 000	-	1 090 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i LYBEKK grunnkrets nå

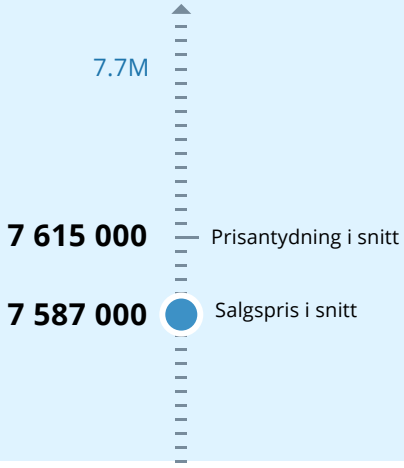
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i LYBEKK grunnkrets siste 3 mnd

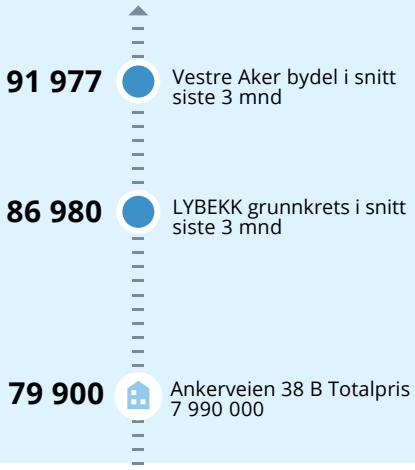
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Ankerveien 38 B, 0785 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 2241, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3789 **Referansenummer:** DM5203

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Thomas Landaas
PM Driv

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

Uavhengig Takstingeniør

bernt@staverntaksering.no

996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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

Leilighet i 4 etasje med heis. Leiligheten inneholder bl.a. 2 bad flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin i det ene. Takhøyden i stue er 2,37 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 13m2. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Leiligheten har oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1989.
Malt ytterdør fra ca. 1990 med «kuøye»-vindu, samt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1989.
Vestvendt balkong på ca. 13 m² med tilhørende bod på ca. 2 m².
Overflate med fliser og rekkverk/bed langs ytterkant.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkettgulv, vegger med tapet og malte plater, samt himlinger med malt mur.
Betonggulvet fungerer som etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og det tas forbehold om at oppbyggingen kan avvike fra det som er observert.
Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke registrert høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, både langs vegg og midt på gulvet.
Malte, glatte innerdører. Glassdør fra kontor inn til stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Hovedbad
Våtrom fra byggeår 1990 med tilhørende bod/vaskerom på innsiden av badet. Badet er innredet med innbygget badekar, gulvmontert toalett (fra 2023) og innredning med nedsenket servant og speil.
Overflater består av fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og malt mur i himling. Bod/vaskerom har gulvbelegg, malte plater på vegg og malt mur i himling.
Det er ventilasjonsåpninger i vegg og tilluft under dør, men avtrekk er ikke komplett.
Det er ikke påvist unormale fuktverdier ved overflatemåling, men konstruksjonen er ikke åpnet på grunn av tilstøtende konstruksjoner.

Bad 2
Bad fra byggeår ca. 1990, innredet med dusjnisje med forheng, gulvmontert toalett (fra 2023) og innredning med nedsenket servant og speil.
Overflater består av fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og malt mur i himling.
Det er målt fall 1:50 rundt sluk i dusjsonen, mens gulvet for øvrig er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist er målt til ca. 26 mm.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.
Det er ikke påvist unormale fuktverdier ved overflatemåling, men konstruksjonen er ikke åpnet på grunn av tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, ca. 1990, med profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er utstyrt med både integrerte og frittstående hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (opplyst defekt), samt kjøl/frys. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk til det fri.
Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ført til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger.
Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon, med avtrekk fra badet og tilluft via ventiler i vinduene samt luker i veggene.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Sikringsskap med nyere automatsikringer og jordfeilvern. Det er opplyst at innmaten i skapet er skiftet i 2023 som følge av vannlekkasje fra overliggende konstruksjon, hvor vann trengte inn i skapet. Skapet fremstår med moderne komponenter og kursfortegnelse er montert i skapdør.

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

Balkong fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

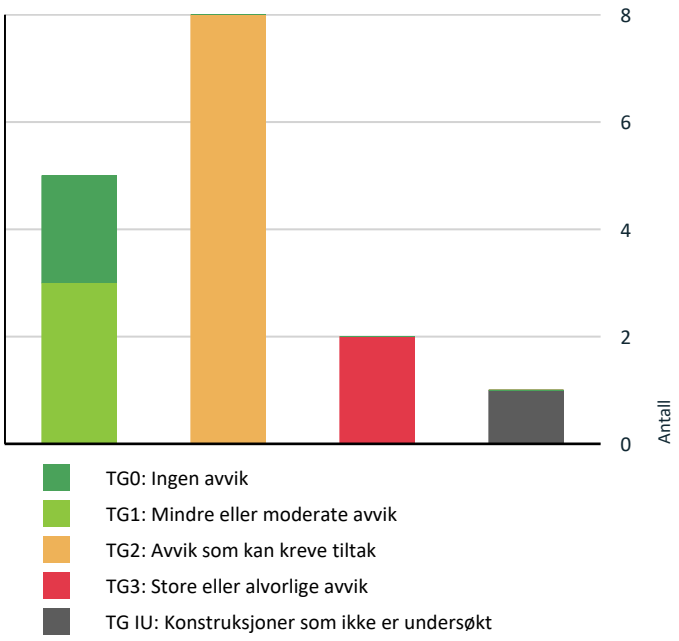
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 etasje > Hovedbad > Generell	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1990

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1989.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk.
Vinduene i boligen er produsert i 1989 og har dermed passert 20 år, noe som medfører økt risiko for slitasje samt behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør kontrolleres jevnlig for tegn til slitasje, råte eller funksjonssvikt, og nødvendig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra ca. 1990 med «kuøye»-vindu, samt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1989.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren mangler merking eller dokumentasjon på brannklassifisering, og tilfredsstiller ikke dagens krav til dokumentasjon av brannskillende bygningsdeler. Dette medfører usikkerhet om brannmotstand og røykbegrensende egenskaper.
Balkongdøren har oppnådd og overskredet forventet funksjonstid. Eldre isolerglass og konstruksjon kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og økt risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på ytterdørens brannklassifisering. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om døren oppfyller nødvendige brann- og røykbegrensende krav, noe som kan gi økt risiko ved brann.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør ytterdøren skiftes ut med en godkjent og merket brannklassifisert dør i henhold til gjeldende krav.
Det anbefales å vurdere utskifting av balkongdøren grunnet alder og overskredet forventet funksjonstid, for å unngå redusert tetthet, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for funksjonssvikt.
Utskifting av dører anses normalt å være borettslagets/sameiets ansvar og må derfor avklares med styret før tiltak iverksettes. Ved eventuell utskifting må korrekt montering og tilstrekkelig tetting sikres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 13 m² med tilhørende bod på ca. 2 m².
Overflate med fliser og rekkverk/bed langs ytterkant.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkettgulv, vegger med tapet og malte plater, samt himlinger med malt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene er i hovedsak fra byggeåret og bærer preg av alder og slitasje.
Parkettgulvet har synlig bruksslitasje med hakk og riper. Vegg- og takoverflater fremstår som eldre og har behov for oppgradering.
Det er generelt et preg av manglende modernisering og vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slitte overflater har i hovedsak estetiske konsekvenser, men skader i gulv kan forverres ved videre bruk. Eldre overflater kan også skjule underliggende forhold, selv om det ikke er indikert konkrete skader utover normal elde.
Det anbefales oppgradering av overflater ved sliping eller utskifting av parkett der det er behov, samt fornying av vegg- og takoverflater. Tiltakene er i hovedsak kosmetiske, men vil bidra til økt trivsel og forlenget levetid på overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Betonggulvet fungerer som etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og det tas forbehold om at oppbyggingen kan avvike fra det som er observert. Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke registrert høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, både langs vegg og midt på gulvet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte innerdører. Glassdør fra kontor inn til stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Forventet funksjonstid for innerdører er minimum 20 år, forutsatt normal bruk og slitasje samt at anvisninger for drift og vedlikehold følges.
Innvendige dører har noe slitasje og bruksmerker. Det er registrert dører som tar i karm, samt dører med fuktskjolder i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering og eventuelt utbedring av dører som tar i karm, samt utbedring av dører med fuktskjolder for å hindre videre skade og sikre god funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert brukervennlighet og risiko for ytterligere skader på dørblad og karm. Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av dør til bad med skade, samt øvrige dører med slitasje, for å sikre funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidige reparasjoner.





VÅTROM

4 ETASJE > HOVEDBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår 1990 med tilhørende bod/vaskerom på innsiden av badet. Badet er innredet med innbygget badekar, gulvmontert toalett (fra 2023) og innredning med nedsenket servant og speil.
Overflater består av fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og malt mur i himling. Bod/vaskerom har gulvbelegg, malte plater på vegg og malt mur i himling.
Det er ventilasjonsåpninger i vegg og tilluft under dør, men avtrekk er ikke komplett.
Det er ikke påvist unormale fuktverdier ved overflatemåling, men konstruksjonen er ikke åpnet på grunn av tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra byggeåret og har nådd forventet funksjonstid.
Gulvet er tilnærmet flatt uten dokumentert fall mot sluk. Sluk er plassert under innbygget badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som gjør det umulig å verifisere type sluk, klemring, membranløsning og høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel.
Det er registrert sprekker i flere gulvfliser.
Det er ikke montert ventil på avtrekkshull i bad/vaskerom, noe som gir redusert ventilasjonsfunksjon.
I bod/vaskerom er det ikke sluk, og det er etablert hull gjennom dørstokk som kan medføre at vann ledes til konstruksjon eller tilstøtende rom på grunn av flatt gulv.
Det er begrenset mulighet for kontroll av fukt i konstruksjonen grunnet tilstøtende bygningsdeler.

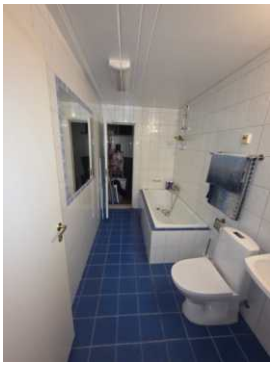
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende fall og utilgjengelig sluk øker risikoen for at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Ukjent membranløsning og alder gir forhøyet sannsynlighet for lekkasjer. Sprekkdannelser i fliser kan bidra til økt fuktinntrengning.
Manglende ventil på avtrekk reduserer luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for muggdannelse.
Manglende sluk i bod/vaskerom, kombinert med hull i dørstokk, gir risiko for vannspredning til andre konstruksjoner med fare for skjulte fuktskader.
Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med nytt tettesjikt, dokumentert membran og korrekt fall til tilgjengelig sluk i henhold til dagens krav. Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.
Det bør etableres fungerende avtrekksventil for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Sprekkede fliser og øvrige overflater må skiftes i forbindelse med oppgradering.
I bod/vaskerom bør det etableres sluk og tett løsning, alternativt sikres mot vannlekkasjer ved å tette gjennomføringer og hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen.
Tiltakene anses som nødvendige for å redusere risiko for fuktskader og følgeskader. Det må påregnes kostnader i størrelsesorden 300 000 – 500 000 kr for full rehabilitering av bad og vaskerom. Gitt rommets alder, avvik og behov for oppgradering til dagens krav, vurderes det som realistisk at kostnadene kan komme opp mot øvre sjikt, ca. 500 000 kr.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport









4 ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

4 ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår ca. 1990, innredet med dusjnisje med forheng, gulvmontert toalett (fra 2023) og innredning med nedsenket servant og speil.
Overflater består av fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og malt mur i himling.
Det er målt fall 1:50 rundt sluk i dusjsonen, mens gulvet for øvrig er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist er målt til ca. 26 mm.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.
Det er ikke påvist unormale fuktverdier ved overflatemåling, men konstruksjonen er ikke åpnet på grunn av tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra byggeåret og har nådd eller overskredet forventet funksjonstid. Membranløsningen er ukjent. Det er installert eldre plastsluk med slukmansjett. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og har begrenset evne til å lede vann til sluk, da det er oppkant i dusjsonen. Det er registrert svertesopp i fuger og overganger. Det er fuktskjolder og tegn til fuktpåvirkning i nedre del av dør og lister rundt dør. Det er begrenset tilgang til sluk for kontroll og vedlikehold for deler av våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Alder og ukjent membran gir forhøyet risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjon. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen øker risikoen for at vann blir stående eller ledes til uønskede områder. Eldre slukløsning kan ha redusert tetthet. Svertesopp indikerer fuktbelastning og kan utvikle seg videre ved utilstrekkelig uttørking. Fuktskjolder ved dør tyder på at vann påvirker tilstøtende bygningsdeler, med fare for skjulte fuktskader og nedbrytning over tid.
Det anbefales full rehabilitering av badet med etablering av nytt tett sjikt/membran, nytt sluk og korrekt fall på hele gulvet i henhold til dagens krav. Eksisterende overflater, sluk og rørinstallasjoner bør skiftes. Ventilasjon bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Skader og fuktpåvirkede bygningsdeler rundt dør må utbedres.
Tiltakene er nødvendige for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader. Det må påregnes kostnader i størrelsesorden 200 000 – 500 000 kr for full rehabilitering av badet. Gitt alder og behov for oppgradering til dagens krav, kan kostnadene komme opp mot øvre sjikt.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Tilstandsrapport







4 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, ca. 1990, med profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er utstyrt med både integrerte og frittstående hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (opplyst defekt), samt kjøl/frys. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, og har nådd forventet funksjonstid. Forventet funksjonstid på kjøkken er 30–40 år.
Det er registrert slitasje og fuktskader i heltre benkeplate, spesielt rundt oppvaskkum.
Oppvaskmaskinen fungerer ikke, i henhold til opplysninger gitt fra leieboer.
Det er registrert en løs skapdør.
Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, noe som er anbefalt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slitt benkeplate med fuktpåvirkning bør skiftes eller overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
Løs skapdør bør utbedres/festes for å unngå ytterligere slitasje eller skade ved bruk.
Defekt oppvaskmaskin bør repareres eller skiftes for å gjenopprette funksjonalitet.
Det anbefales å installere automatisk vannstopper for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller rørinstallasjoner.
Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risiko for branntilløp.
På sikt bør det vurderes modernisering av kjøkkeninnredningen grunnet alder og slitasje.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ført til det fri.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for en kjøkkenventilator er normalt 10 til 15 år, avhengig av kvalitet og brukshyppighet. Alder på ventilatoren tilsier at den har overskredet forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt eller behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilatoren bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet funksjonstid og det er økt risiko for funksjonssvikt eller redusert effekt. Dette bør gjøres for å sikre tilfredsstillende avtrekk og unngå problemer med lukt, fukt og fettavleiringer i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røranlegg av kobber vannledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn forventet forventet funksjonstid for innvendige vannledninger er passert. Forventet funksjonstid for kobbervannledninger er 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det bør vurderes utskiftning av vannledningene, da forventet funksjonstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store kostnader til utbedring.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Forventet funksjonstid for avløpsrør i plast er 50 år. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.
Ved oppgradering av våtrom bør utskiftning av rør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon, med avtrekk fra badet og tilluft via ventiler i vinduene samt luker i veggene.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med nyere automatsikringer og jordfeilvern. Det er opplyst at innmaten i skapet er skiftet i 2023 som følge av vannlekkasje fra overliggende konstruksjon, hvor vann trengte inn i skapet. Skapet fremstår med moderne komponenter og kursfortegnelse er montert i skapdør.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumenter ligger i boligmappa.no i leieboer.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.





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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkong fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

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

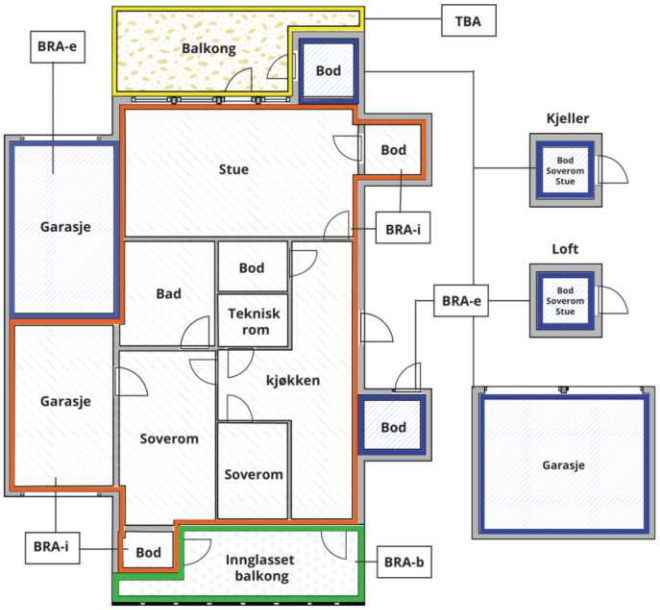
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	100	2		102	13
1 etasje					
SUM	**100**	**2**			**13**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré, hovedbad, bod/vaskerom, bad 2, kjøkken, stue, kontor, soverom, soverom 2	Utebod	
1 etasje		Utebod	

Kommentar

Utebod i 1 etasje på ca. 3m2 (kun målt fra utsiden, da det ikke var tilgang) og utebod på 2m2 på balkong er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert 2 nye gulv monterte toaletter i leiligheten i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Bernt E. Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2241		51	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ankerveien 38 B

Hjemmelshaver
Evertsen Werner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ankerveien 38 B ligger idyllisk og tilbaketrukket til i et av Oslos mest ettertraktede og barnevennlige boligområder. Dette er den perfekte plasseringen for deg som verdsetter ro, frisk luft og et aktivt friluftsliv, uten å gi slipp på byens bekvemmeligheter. Med skogen rett utenfor døren har du tilgang til et endeløst nettverk av turstier, løpestier og preparerte skiløyper som tar deg rett inn i Oslos vakreste natur.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18 til Hoffsveien i Ullern. Følg Hoffsveien til Ullernchausseen. Kjør til Holmenkollveien i Holmenkollen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Driv

Oppdragsnr.
328260025

Selger 1 navn
Werner Evertsen

Gateadresse
Ankerveien 38B

Poststed	Postnr
OSLO	0785

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260025

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 328260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Werner Evertsen	c4156961a755df52d88452 8ec984947e3e728d70	26.03.2026 08:29:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 328260025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Kaoutar El Malmi
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260025 . Vår ref.: 2970-1-51 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Holmenkollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975851990
Seksjonseier:	Evertsen, Werner
Medeier:	
Leilighetsnummer:	51
Adresse:	Ankerveien 38 B, 0785 OSLO
Seksjonsnummer:	51
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: 12 273,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	1 672,00	
Felleskostnader	10 601,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 566,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	45 305,-
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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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.

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.

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 Sandvika.

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.

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.

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.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. april 2026 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 møtet. 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner og protokollfører
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

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

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

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 Revisjonsberetning.pdf
2. 2970 Årsregnskap 2025.pdf
3. Vedlikeholdsplan 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jørgen Storkaas

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

- Kristian Wilberg

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

- Inger Kristoffersen

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

- Mette Neksum Øverås

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

- Per Gunnar Næsmoen

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

- Kari Nina Normann-Andersen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden april 2025-april 2026

1.Styremøter

Vi har siden ordinært sameiermøte onsdag 02. april 2025 avholdt 11 styremøter.

2.Andre møter

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

Deler av styret hatt kontakt med Hjelpende hånd (vår vaktmestertjenester) og andre leverandører som vi har serviceavtaler med. Dette for å påse at de leverer i h.t. avtalene vi har inngått med dem.

3.Dugnader

Det ble avholdt dugnader vår og høst 2025.

På disse dugnadene har oppmøtet vært dårligere enn tidligere år. Derfor har det dessverre vært begrenset hva vi har utført på dugnadene våre.

I NHB har vi gjennom alle år hatt tradisjon for å avholde 2 årlige dugnader. Intensjonen med dette er at vi skal få utført en del enklere oppgaver til nytte og glede for sameiet.

Vi ønsker å holde liv i denne tradisjonen, og oppfordrer derfor til at alle stiller til dugnader fremover. Dette er en fin anledning å få utført enkelt vedlikeholdsarbeid i sameiet, og til å kunne holde noen kostnader nede.

(I h.t. tidligere vedlikeholdsplan var blant annet malingsarbeid, beskjæring av trær, etc. hovedoppgavene på dugnaden)

Vi har full forståelse for at sykdom og alder kan være til hinder for deltagelse på dugnadene våre.

4.Strømavtale - Norgespris

Sameiet har i perioden tegnet avtale om Norgespris på strøm. Begrunnelsen er å ha best mulig forutsigbarhet på strømprisen.

5.Forsikringsselskap

Sameiet har i perioden byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Tryg forsikring, da vi har oppnådd bedre pris på forsikringene våre hos Tryg enn vi hadde i Gjensidige.

Øvrige betingelser i forsikringene er det samme.

6.Interne forsikringssaker

I perioden har vi hatt tre forsikringssaker.

Årsakene til disse har vært:

- Feil i avløpsrør fra oppussing,

- Intern elektrisk feil i en leilighet,

- Lekkasje på utebod.

Vi minner om at alle renner på verandaer må være fri for smuss, og at snø må måkes på verandaene da dette kan føre til at det renner inn i boden til naboen din under deg.

7.Eksterne forsikringssaker

Vi har hatt to eksterne forsikringssaker fra forrige periode (2024-2025) som har blitt lukket i inneværende periode.

Gjerde på 38 siden fra Holmenkollveien

(En bil som kjørte inn gjennom gjerdet vårt. Saken tok dessverre lang tid grunnet diskusjoner med forsikringsselskapet, som i utgangspunktet ville at NHB skulle benytte sin egenandel ved utbedring av skaden. Det aksepterte vi ikke, da skaden var utført av bilfører og ikke oss i sameiet)

Påkjørsel av rekkverk på 40 siden.

8.Serviceleverandør på pumper

Sameiet har byttet serviceleverandør på pumper, hvor årlig service/besøk er utført med spyling av kummer.

Årsaken til bytte av leverandør er at vi har oppnådd bedre pris på ny avtale og bedre oppfølging.

Ny service leverandør på pumper er: S Rørteknikk AS.

OBS: Vi erfarer fortsatt at mye fett, q-tips, bleier, filler, kastes i toalettet og ender i kummen. Vi minner igjen om at ikke noe annet enn toalettpapir skal kastes i toalettet.

I vedlikeholdsplanen var det satt opp tiltak om å skifte ut eksisterende kum. Dette var en anbefaling fra tidligere serviceleverandør (svikt i kumveggen).

Ny serviceleverandør mener at dette ikke er nødvendig på nåværende tidspunkt, men utviklingen av svikt i kumvegg er et punkt på servicerapport som ny serviceleverandør følger med på og informerer styre om.

På denne måten er penger til utskifting av eksisterende kum foreløpig spart, og vi ser an utviklingen og mulig fremtidig behov.

9.Heis på 38 siden

Heisen i sameiet har i denne perioden hatt svært lite stans, og den har fungert stabilt.

10.Asfalt

Asfalten i sameiet var ny i forrige periode (2024-2025)

I likhet med flere beboere kan vi se at det dessverre har kommet skader på asfalten.

De største merkene har kommet fra snømåking gjennom vintersesongen, og fra oppsamling av grus på våren.

Sameiet har en sak med Hjelpende Hånd (vår vaktmestertjeneste) vedr. skadene. Sammen med vaktmesterselskapet skal det gjøres en ny vurdering våren 2026 av hvordan dette kan håndteres eventuelt kompenseres.

Det er dessverre ikke noe enkel løsning med å reparere. Det er mest nærliggende å eventuelt få en kompensasjon.

11.Avtrekksvifter på tak

Vi har hatt en del defekte avtrekksvifter på tak, og disse har blitt skiftet ut. Det har i perioden blitt byttet 2 vifter.

12.Annet vedlikehold, maling og treverk

Sameiet har hatt diverse vedlikeholdsarbeider som å skifte "råttent" treverk, maling på støyskjerm etter tagging, og bytting av sluk i garasje på 38 siden.

13.Garasjeporter

Vi har også i år hatt noen driftsproblemer med noen garasjeporter, og vi har måttet ha tilkallingshjelp.

Overordnet og generelt kan vi imidlertid si at portene oppleves stabile.

14.Garasjeplasser

Det er fortsatt misbruk av leie- og gjesteplasser i sameiet.

Vi ber om at beboere benytter sine angitte plasser, og evt. leier en ekstra plass dersom man har to biler.

Styret vil igjennom våren gjennomgå og merke innvendig garasjeplasser med seksjonsnummer, eventuelt gjesteplass eller utleid plass.

15.Varmtvannsbereder og utekraner

Vi minner om at utekraner er **ikke** skal skrus på vinterstid da de fryser.

Årets utgifter til rørlegger har det vært

Arbeid i forbindelse med utekraner

Lekkasje i varmtvannsbereder på 38 siden

16.Vedlikeholdsplan bl.a

16.1. Takplater og isolasjon i garasjene

16.2. Støyskjerm

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

16.1. Takplater og isolasjon i garasjene

I h.t. vedlikeholdsplanen som ble presentert på årsmøtet i fjor skulle sameiet starte arbeidet med å skifte isolasjon og takplater i garasjen.

Da dette arbeidet skulle settes gang oppdaget leverandøren som hadde priset oppdraget/arbeidet at de hadde priset feil.

Styret fikk da inn nye priser, men det nye prisoverslaget gjorde at hele prosjektet ble noe helt annet. Av den grunn er prosjektet ikke iverksatt. Det nye prisoverslaget viste at arbeidet ville bli 4 ganger dyrere enn det vi først ble forespeilet.

Arbeid med å innhente nytt pristilbud basert på riktige forutsetninger for hva som skal gjøres og forbedres vil bli startet i ny periode.

16.2 Reparasjon av støyskjerm

Reparasjon av støyskjerm var også et annet punkt som det skulle gjøres noe med i 2025.

Dette arbeidet ble påstartet, men arbeidet ble stanset da den som var engasjert til arbeidet møtte på komplikasjoner. Høst/vinter kom fort, og arbeidet måtte utsettes.

Styret jobber med saken for å finne riktig måte å rette opp støyskjermen.

17.Henvendelser til styret

Styret ønsker å besvare og håndtere henvendelser så raskt og serviceorientert som mulig. Vi ber om og gjør oppmerksom på at henvendelser fortrinnsvis skal skje via Vibbo. Der vil man få raskest svar, og alle i styret vil kunne hjelpe til med å besvare henvendelsene.

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 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GK2QE-6OT8K-52QWX-D0SNK-8TBEW-0BHY1

NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975851990, KLIENTNR. 2970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 095 432	3 485 445	3 087 000	3 099 000
Ladeinntekter elbil		74 759	45 128	40 000	40 000
Andre inntekter	3	319 000	5 629	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 489 191**	**3 536 202**	**3 157 000**	**3 139 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-13 800	-10 785	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-124 010	-118 345	-126 000	-131 670
Konsulenthonorar		-307 978	-11 105	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-392 268	-935 629	-784 000	-535 000
Forsikringer		-253 539	-438 505	-275 000	-296 360
Kommunale avgifter	8	-625 231	-446 719	-625 000	-625 195
Energi/fyring	9	-281 108	-276 768	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-443 309	-357 443	-372 500	-430 000
Andre driftskostnader	10	-242 833	-287 166	-394 000	-410 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 866 634**	**-3 065 024**	**-3 091 500**	**-2 944 335**
DRIFTSRESULTAT		**622 556**	**471 178**	**65 500**	**194 665**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	97 827	91 711	40 000	80 000
Finanskostnader		0	-53	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**97 827**	**91 658**	**40 000**	**80 000**
ÅRSRESULTAT		**720 384**	**562 836**	**105 500**	**274 665**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		720 384	562 836		

NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975851990, KLIENTNR. 2970

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**300**	**300**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 554	21 207
Forskuddsbetalte kostnader		156 435	89 583
Driftskonto OBOS-banken		362 850	1 147 201
Sparekonto OBOS-banken		2 510 849	1 070 907
SUM OMLØPSMIDLER		**3 031 687**	**2 328 898**
SUM EIENDELER		**3 031 987**	**2 329 198**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 836 716	2 116 332
SUM EGENKAPITAL		**2 836 716**	**2 116 332**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		149 402	143 186
Leverandørgjeld		45 869	69 749
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**195 271**	**212 865**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 031 987**	**2 329 198**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Hieu Trong Nguyen Kristian Wilberg Jørgen Storkaas

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
Parkering	28 000
Vedlikeholdsfond	417 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 095 432**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering/Garasje	4 000
Tilskudd Enova og Oslo Kommune	315 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**319 000**

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 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 800
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 800**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-65 475
Drift/vedlikehold VVS	-78 936
Drift/vedlikehold elektro	-36 014
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 936
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 928
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 033
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 706
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-10 240
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-392 268**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-418 228
Renovasjonsgebyr	-207 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-625 231**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-281 108
SUM ENERGI / FYRING	**-281 108**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 700
Container	-25 008
Vaktmestertjenester	-108 221
Renhold ved firmaer	-45 561
Snørydding	-54 940
Andre driftskostnader	-1 193
Trykksaker	-490
Andre kontorkostnader	-398
Porto	-450
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 673
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-242 833**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	40 073
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 450
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 878
Andre renteinntekter	1 557
SUM FINANSINNTEKTER	**97 827**

NOTE 12
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

Tiltak	Estimert total kostnad	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Kommentar
Bytting av isolasjon og takplater i garasjene									Utsatt - må undersøkes
Vedlikeholdsmaling	kr 750 000,00		kr 250 000,00	kr 100 000,00	kr 100 000,00	kr 100 000,00	kr 100 000,00	kr 100 000,00	Fordeles på flere år, og utføres som dugnad
Utskiftning av hovessikring i hovedskap	kr 150 000,00			kr 150 000,00					
Diverse reperasajon av skadet gips i garasje		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
Trefelling diverse	kr 10 000,00		kr 10 000,00						
Utskiftning av vannrør i garasjen									Utsatt - må undersøkes
Redskap generelt	kr 30 000,00		kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00	kr 5 000,00	
Benker og bord	kr 10 000,00	Utsatt	kr 10 000,00						
Vask av støyskjerm	kr 20 000,00		kr 20 000,00						
Kodelås på lle garasjeporter	kr 25 000,00		kr 25 000,00						
	kr 1 082 500,00	kr 0,00	kr 407 500,00	kr 255 000,00	kr 105 000,00	kr 105 000,00			

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 30.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kaoutar El Malmi
ANKERVEIEN 38B

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532594
9197975

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2241

Vi viser til bestilling av 20260511 for ANKERVEIEN 38B.

GNR. 27 BNR. 2241

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1980.

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

9693 m²

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

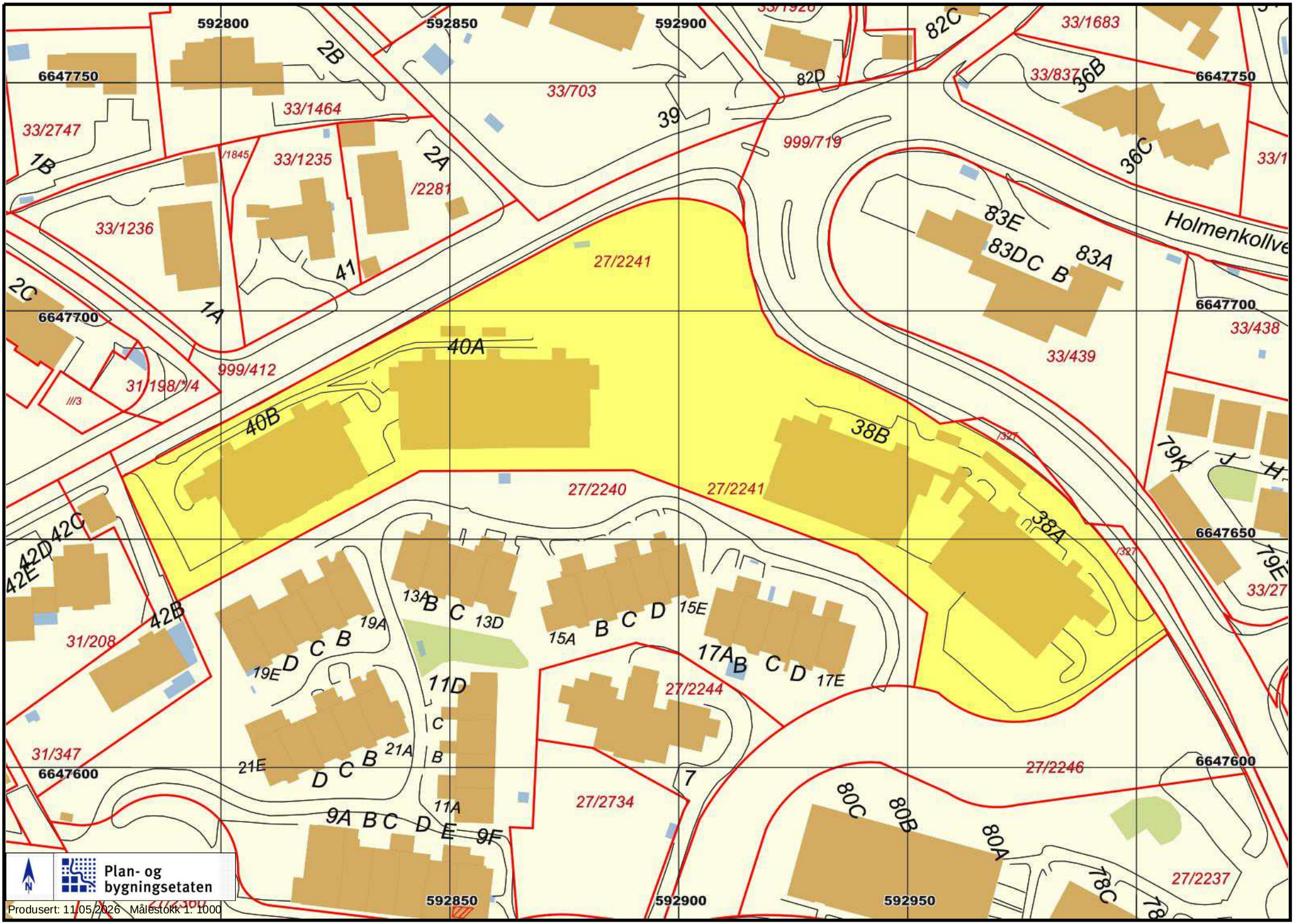
Målestokk= 1: 1000.

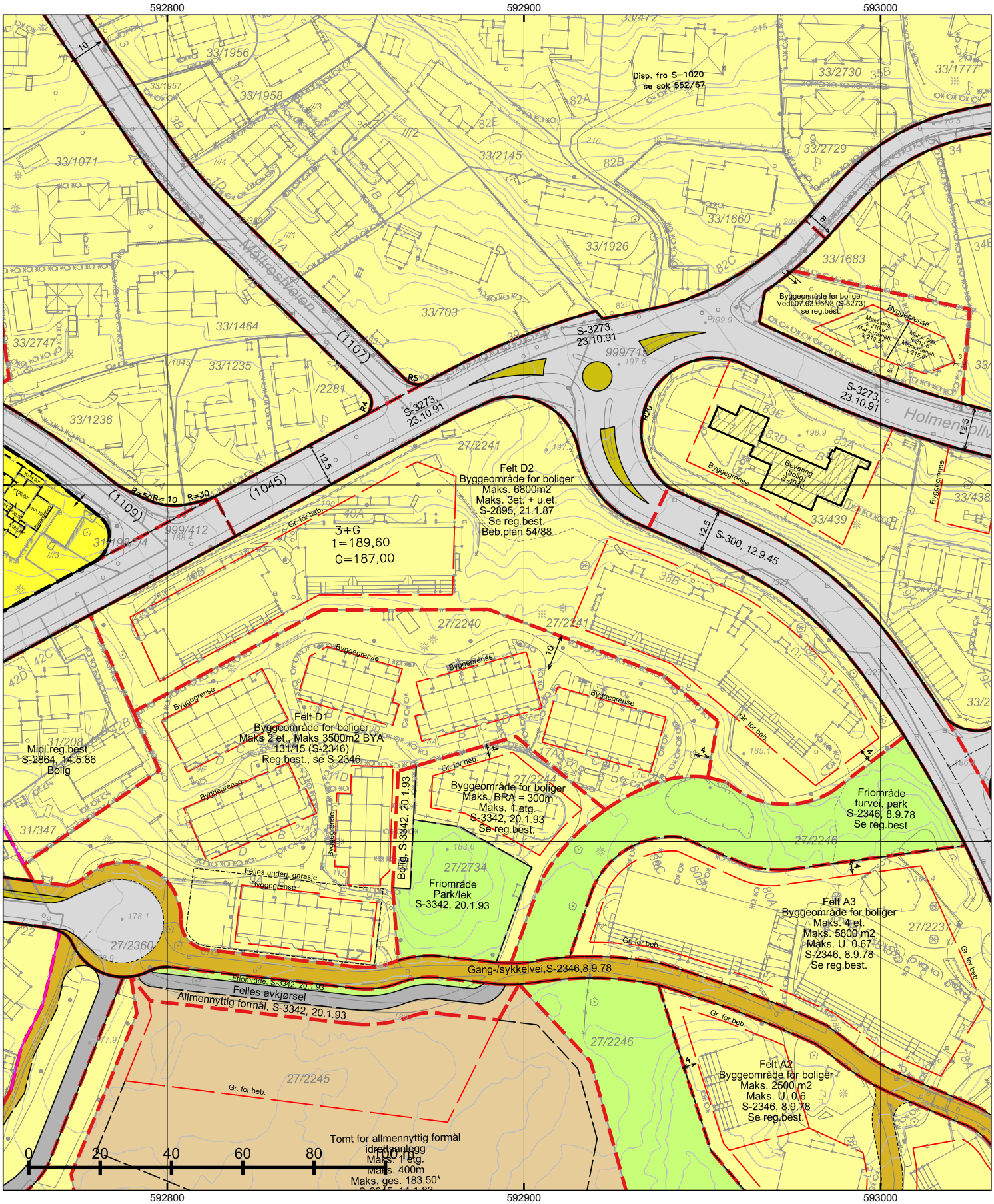
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592800
592850
592900
6647750
6647700
6647650
6647600
33/1683
33/703
33/1464
33/2747
33/1235
33/1236
999/719
27/2241
27/2240
999/412
31/198/*/4
33/438
33/439
31/208
31/347
27/2244
27/2246
27/2734
27/2237
Holmenkollve
1A
1B
2A
2B
2C
39
40A
40B
41
42B
42C
42D
42E
38A
38B
83A
83B
83C
83D
83E
82C
82D
36B
36C
79A
79E
13A
13B
13C
13D
15A
15B
15C
15D
15E
17A
17B
17C
17D
17E
19A
19B
19C
19D
19E
21A
21B
21C
21D
21E
11A
11C
11D
9A
9B
9C
9D
9E
9F
7
80A
80B
80C
78C
592950
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

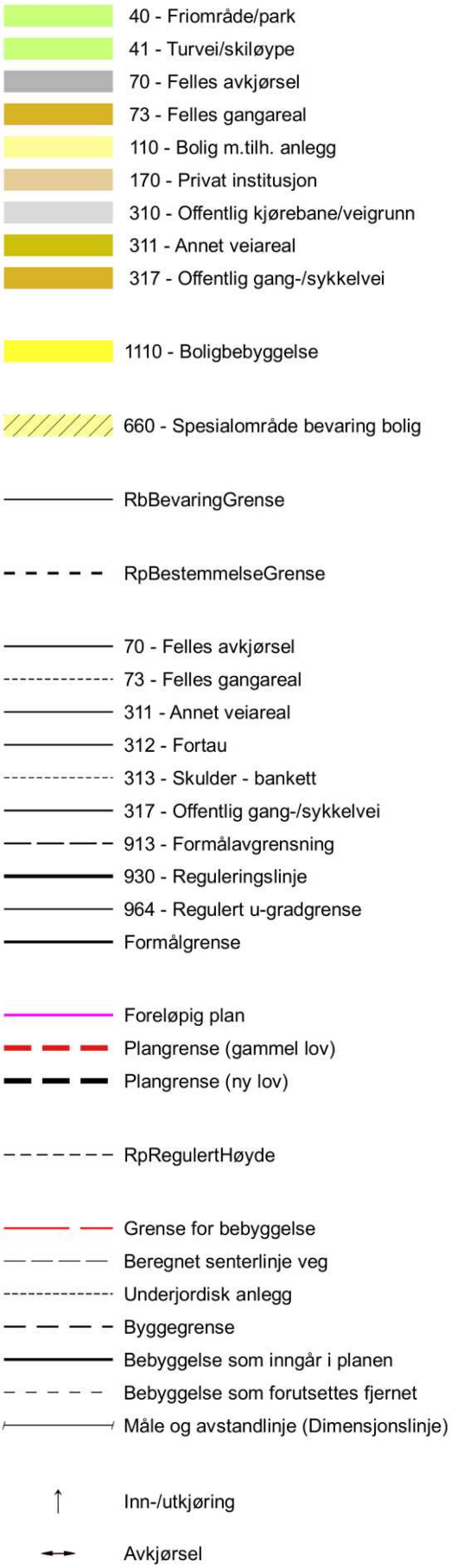
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

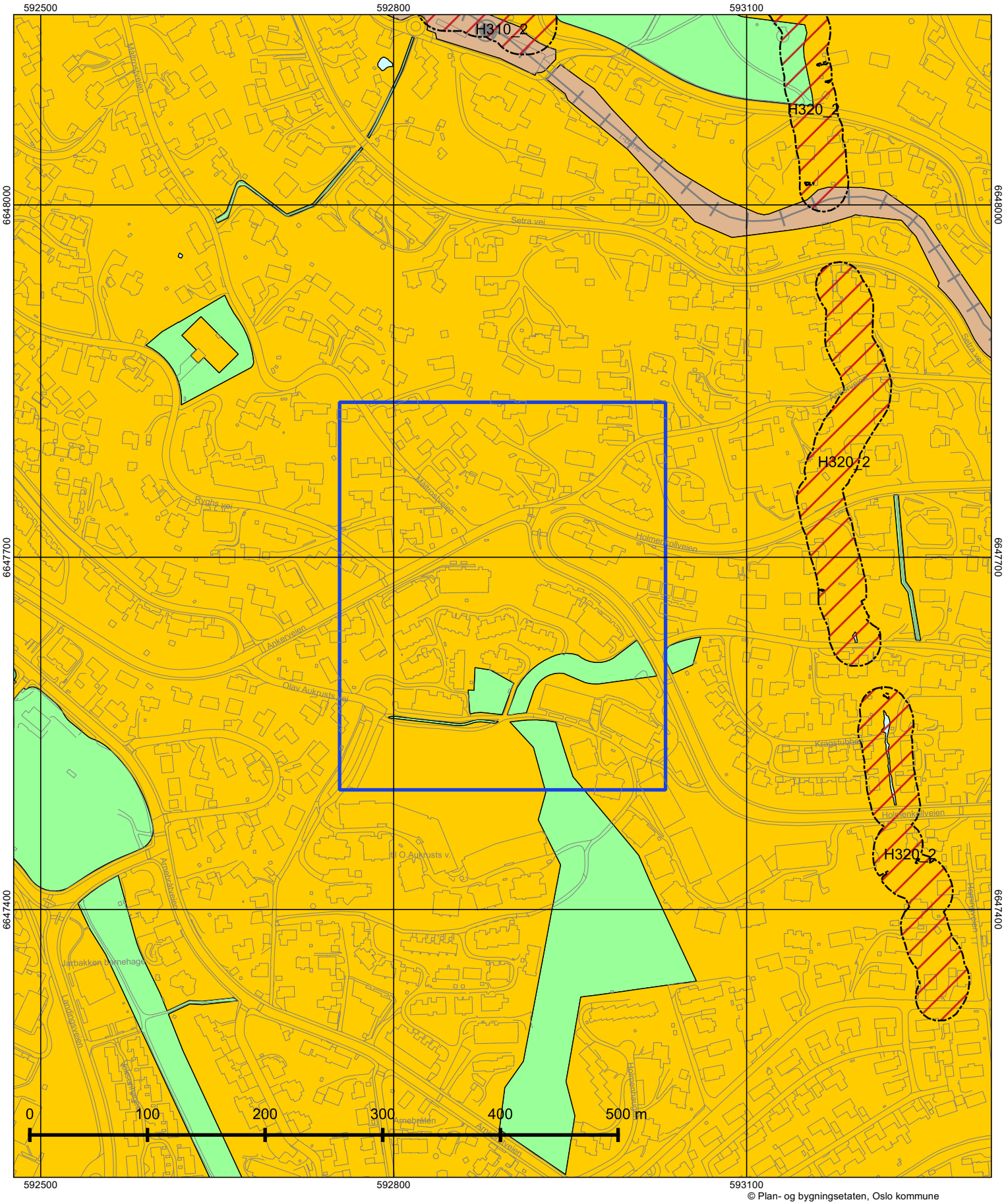
PlottID/Best.nr: 157675/ 86532594
Adresse: Ankerveien 38
Gnr/Bnr: 27/2241
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og 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: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157675/86532594
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

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.

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

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

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.

Ankerveien 38B

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	16 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ryghs vei Linje 46	2 min 0.2 km
Besserud Linje 1	10 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km

BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenkollen	3 min
Rema 1000 Arnebråtveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	6 min
Boots apotek Slemdal	23 min
Vinderen Vinmonopol	6 min

SPORT

Kragskogen	4 min
Voksen skole	9 min
Hovseter Velvære	14 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	21 min

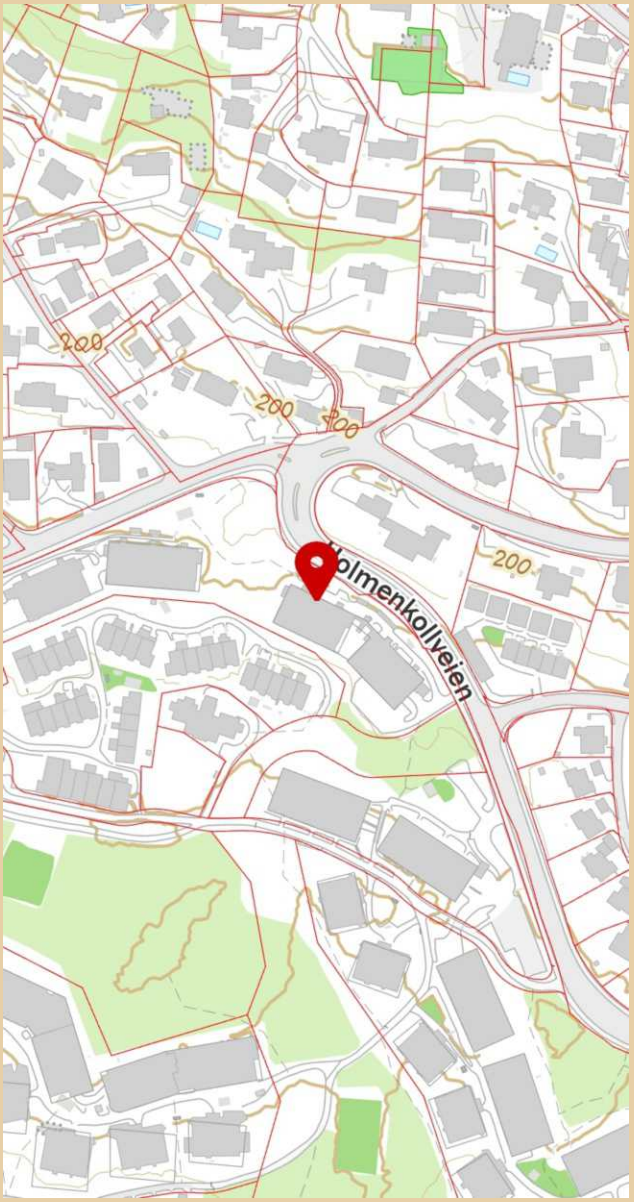
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Ankerveien 38B

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	16 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ryghs vei Linje 46	2 min 0.2 km
Besserud Linje 1	10 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km

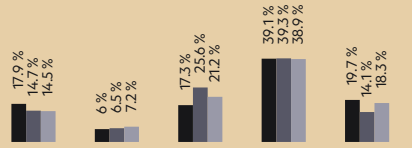
BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenkollen	3 min
Rema 1000 Arnebråtveien	6 min

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Kragskogen	4 min
Voksen skole	9 min
Hovseter Velvære	14 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	21 min

«Det er relativt stille, med folk som tar hensyn og plukker opp søppel o.l. Kort vei til buss og bane, samt bensinstasjon og butikker med det nødvendige.»

— Sitat fra en lokalkjent

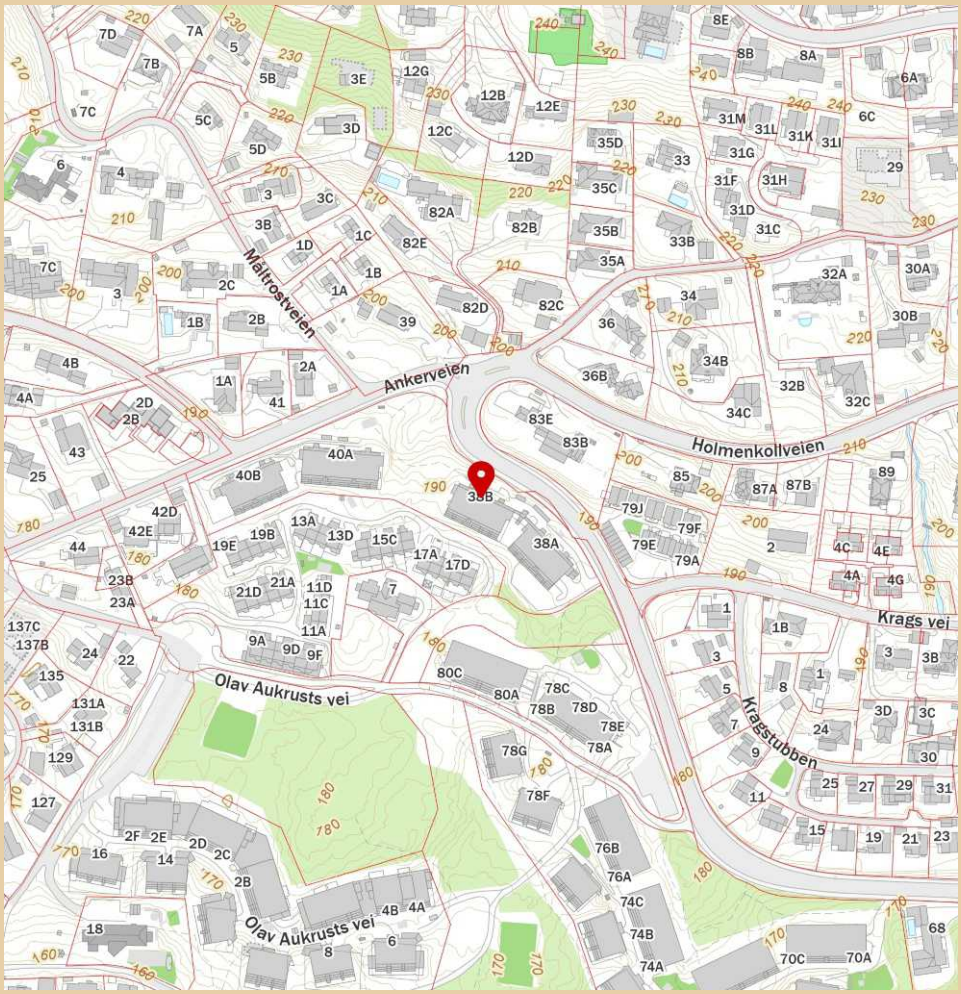
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

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

Ankerveien 38B

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	16 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ryghs vei Linje 46	2 min 0.2 km
Besserud Linje 1	10 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km

BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenkollen	3 min
Rema 1000 Arnebråtveien	6 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	6 min
Boots apotek Slemdal	23 min
Vinderen Vinmonopol	6 min

SPORT

Kragskogen	4 min
Voksen skole	9 min
Hovseter Velvære	14 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	21 min

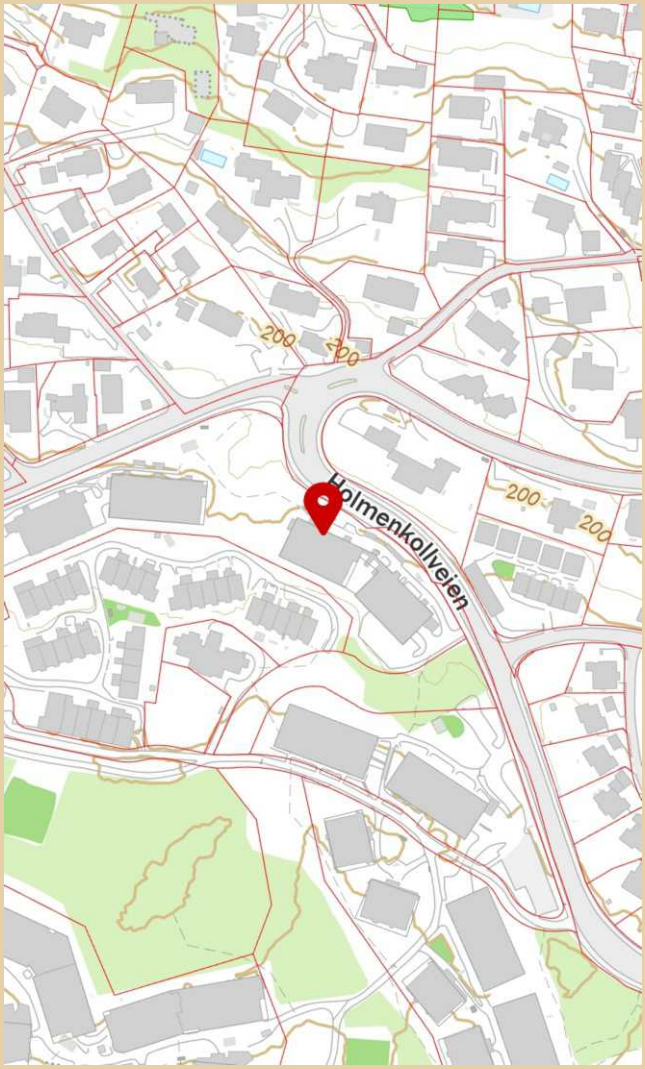
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



FINN 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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ankerveien 38B, 0785 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 2241, Snr. 51, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260025

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Thomas Landaas

Mobil: 988 52 207

E-post: thomas.landaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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