



Æ

Ankerveien 40A

0785 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	94
Kort om oss	173

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Ankerveien 40A, 0785 OSLO, Etasje: 1

MATRIKKE

Gnr. 27 Bnr. 2241 Snr. 17 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 119 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 114 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasseareal): 13 kvm

Boden i kjeller er 3 kvm stor og er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Bruksareal: 119 kvm, BRA-i:114 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 13 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1990

TOMT

Eiet tomt 9693 kvm

PRISANTYDNING

7 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Thomas Grøvdal Wiik Takstdato: 18.03.24 10:06

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 05.03.24
Andel fellesformue: kr. 28 588,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 187 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000,-))

kr 188 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 688 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 697 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 623,- pr. mnd.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann, kabel-tv, internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, vedlikeholdsfond, forretningsførsel m.m.

EIER

Monica Årang

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Ankerveien 40A!

En lys og romslig 3-roms leilighet med trappefri adkomst fra egen inngang og stor terrasse. Denne sjarmerende leiligheten ligger rolig til ved foten av Holmenkollen, med nærhet til marka og samtidig kort vei til sentrum med bil eller kollektivtransport. Beliggenheten er naturskjønn og barnevennlig. Boligen inneholder entré, to soverom, to bad, kjøkken, stue og mye bodplass. Med en god planløsning og store vinduer er dette en flott leilighet med mange særdeles gode oppussings- og innredningsmuligheter.

- Naturlig lys 3-roms leilighet med god takhøyde
- Trappefri adkomst
- Egen inngang
- Stor og solrik terrasse med bod
- Bod på terrasse, inne i bolig og i fellesareal
- 2 bad og 2 soverom
- Oppussingsobjekt
- Garasjeplass med mulighet for elbillader
- Kort vei til buss og T-bane

PARKERING

Garasjeplass (nr. 17). følger med objektet. Sameiet har avtale med Smart Elektro for elbil infrastruktur/ladere i garasjen.

Sameiet har flere gjesteplasser og ekstra plasser som kan leies.

For leieplasser betales det kr 2 500 pr. halvår og eventuelt kr 4 000 pr. år.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger attraktivt og rolig til ved foten av Holmenkollen. Området byr på alt fra tur- og rekreasjonsmuligheter, til flere skoler og barnehager, samt kort vei til både butikker og kollektivtransport.

Et rikt utvalg av butikk- og servicetilbud hvor du har nesten umiddelbar nærhet til Joker som holder åpent alle dager i uken. I tillegg har du Rema 1000 og Kiwi i nærområdet. Ytterligere servicetilbud og butikker finner du blant annet på Røa med et variert utvalg, bl.a. dagligvare, apotek, vinmonopol, klesbutikker, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc.

TOMT

Eiet tomt, 9693 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Det er en rekke skoler og barnehager i området og boligen sogner til Voksen barneskole.

Ellers er det kort vei til Rudolf Steinerskolen, Hovseter ungdomsskole, Midtstuen ungdomsskole og Persbråten Videregående.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gode tilbud med kollektivtransport hvor du har gangavstand til buss nr. 46 fra Krag's vei eller Ryghs vei, og kort vei til Besserud T-bane hvor linje 1 går.

Alternativ kan man ta buss nr. 46 i ca. 2 min til Hovseter T-bane.

FRITIDSTILBUD

For den tur- og treningsglade har boligen et ypperlig utgangspunkt med gåavstand til flotte turområder sommer som vinter, til glede for både store og små. Kort vei til Midtstuen og Holmenkollen hvor du har tur- og løypealternativer for både ski, sykkel og gange.

Fine turstier og skiløyper som fører deg til Bogstad og videre innover mot Sørkedalen og marka. Det er også sykkel- og gangvei til Bogstad hvor man finner populært badevann, flott golfbane og Bogstad gård med kafé og aktiviteter for barna.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av: entré, kjøkken, 2 bad, 2 soverom, bod, kott og stue

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Bygget er over 4. etasjer og med garasjeanlegg i kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med pussede flater og trepanel. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

Ytterdører

Terrassedør med rammer og karmer av tre med 3-lags glass fra 1989. Slett entrédører med glassfelt.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmer av tre med 3-lags glass fra 1989.

Innerdører

Profilerte innerdører og garderobeskap på soverom 1.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Innerdører: Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Terrasse

Utgang fra stue til terrasse oppmålt til 13kvm.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom: Flislagt terrasse bærer preg av alder/slitasje. Flere sprekker og riss i flisfuger.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer kjellerbod oppmålt til ca. 3 kvm, bod på terrassen oppmålt til ca. 2 kvm og en på ca. 5 kvm inne i leiligheten.

Sameiet disponerer felles sportsbod for parkering av sykler og annet sportsutstyr.

Standard

STANDARD

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning er fra ukjent eksakt årstall med profilerte

fronter, benkeplater av tre og nedfelt oppvaskkum. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr, oppvaskmaskin i benk og ventilator i overskap tilkoblet felles avtrekskanal. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Vannrør: Vannrørene er i hovedsak fra byggeår. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.

Innredning: Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

BAD

Bad Inngang fra entré

bad er fra ukjent eksakt årstall.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servant, speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel med dører, samt badekar og gulvstående toalett. Vannrør av kobber, synlige avløpsrør av plast og naturlig avtrekksventil på vegg tilkoblet felles avtrekskanal. Opplegg for vaskemaskin.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Overflater vegger: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Bak innerdører mot bod. Dørens plassering nær våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Dør bør skjermes.

Overflater himling: Maling i himling sprekker/avskalling over badekar. Ukjent eksakt årsak.

Overflater gulv: Det er riss/skade i gulvflis ved badekar. Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom dørterskel og gulvfliser.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 22 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Til informasjon:

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Bad inngang fra soverom

fra ukjent årstall.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servant, speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbar glassdør, vegghengt dusjarmatur med hånddusj og gulvstående toalett. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i vegg tilkoblet felles avtrekskanal.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Overflater gulv: Det er riss/skade i gulvflis ved badekar. Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht. lekkasjesikkerhet.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med laminat, parkett og fliser i entré. Veggflater med malte flater og tapet. Himlingsflater med malte flater.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Overflater vegger: Vegger bærer preg av alder/slitasje.

Overflater gulv: Gulvet bærer preg av slitasje(kjøkken og stue). Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

TAKHØYDE

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2. 43 meter og på bad er takhøyden målt til 2,37 meter.

Største målte avvik er målt i rom kjøkken. Avviket er målt til 11 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

VVS OG TEKNISK

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør av kobber og plast. Hovedstoppekran er plassert i bod. Synlige avløpsrør og vanninntaksrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og er oppvarmet med elektrisitet. Naturlig ventilasjon via ventiler. Bad og kjøkken er tilknyttet felles avtrekskanal.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):
Vannrør av kobber har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 21.09.1992 som omhandler nybygg og større arbeid.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1988. Disse samsvarer delvis med dagens bruk av boligen. I de originale byggetegningene var leiligheten innredet med tre soverom, ett av disse har blitt fjernet for å skape mere plass i stuen. En del av rommet er beholdt og omgort til bod.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskap er plassert i bod.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: **Ikke relevant**

Er det synlig tegn på termiske skader: **Nei**

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: **Byggeår**

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år:

Nøkkelbefaring

Forekommer det at sikringer løses ut: **Nøkkelbefaring**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nøkkelbefaring

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: **Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte

avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2022 på inntil 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

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

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

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 1 682,-

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt:

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 623,- pr.mnd.

Varmtvann, kabel-tv, internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, vedlikeholdsfond, forretningsførsel m.m.

Herav:

Felleskostnader: kr. 3 993,-

Vedlikeholdsfond: kr. 630,-

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis.

Felleskostnader økte med 10% fra 01.01.2024.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

ÅRSREGNSKAP

Sameie hadde i 2022 driftskostnader på kr. 2 567 871,-, driftsinntekter på kr. 2 756 824,- og et årsresultat på kr. 188 954,-.

I budsjett for 2023 er det budsjettet med inntekter på kr. 2 839 000,-, driftskostnader på kr. 2 651 060,- og et driftsresultat på kr. 187 940,-.

Årsregnskap 2023 og budsjett 2024 vil legges frem ved neste ordinære årsmøte.

SAMEIE

Sameie: Nedre Holmenkollen Boligsameie, Orgnr: 975851990

Sameiet består av fire terrassehus med totalt 68 leiligheter/seksjoner, fordelt på 2-roms, 3-roms og 4-roms i varierende størrelser.

Det er felles sykkelbod.

Større vedlikeholdsarbeider og rehabiliteringer utført i sameiet de siste årene:

2020/21: Infrastruktur/el-anlegg til elbillading i garasje.

2019/20: Utskiftning og oppgradering av heis.

2019: Renset ventilasjonsanlegget i sameiet.

2018: Utvendig fasader malt, enkelte nye beslag og takhetter.

2016: Takene på boligblokkene skiftet.

Planlagt vedlikehold 2023/24:

1. Utskiftning av felles lås sylindere til likt
2. Nedsunket gang på 38 siden
3. Fortsettelse av maling av rekkverk
4. Undersøke karbonatiseringsskader og evt. utbedre dersom det er innenfor budsjett
5. Undersøke ny løsning for avløp på terrassene i sameiet og evt. utbedre dersom det er innenfor budsjett
6. Undersøke muligheten/pris på utskiftning av dører/vinduer

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, gressplen, trær, prydbusker, lekestativer, sittebenker og diverse beplantning.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 57506490

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 893 147,- Som sekundærbolig Kr. 7 193 960,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Get/Telia er sameiets leverandør av internett- og tv-tjenester.

Utdrag fra selger egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? **Ja, kun faglært. Konstatert at varmekabler ikke virker. Montert panelovn. Dette gjelder lite bad.**

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? **Ja. Denne egenerklæringen er utfylt av nærmeste pårørende til huseier som selv ikke har bodd i leiligheten men som har hatt ukentlig kontakt med eier av leiligheten siden innflytting i 2013.**

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen eller strider mot vedtektene.

Det er ikke tillatt å holde reptiler i sameiet.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

Tinglyste heftelser:

1988/54791-1/105 Erklæring/avtale 18.08.1988

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Overført fra: 0301-27/2241

Gjelder denne registerenheten med flere

1989/72509-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 23.10.1989

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-27/2241

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

1989/81064-53/105 Seksjonering

21.11.1989

opprettet seksjoner:

snr: 17

formål: Bolig

sameiebrøk: 113/6248

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 68 SEKSJONER

UTLEIE

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

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

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 187 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000,-))

kr 188 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 688 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 697 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.17 872)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.825)

Markedspakke premium (Kr.24 950)

Oppgjør (Kr.7 500)

Visningshonorar per visning / overtagelse (Kr.2 950)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 500 000,-) (Kr.75 000)

Totalt kr. (Kr.143 997)

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

OPPDRAKSNUMMER

50-23-0208

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Erik Høyem

SAKSBEHANDLERE

Erik Høyem
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 45 25 75 75 / E-post: erik@eie.no

Ida Lundøy Pedersen
Eiendomsmegler
Mob: 41 30 73 89
[/ E-post: ilp@eie.no

DITT NYE
HJEM?















Ankerveien 40A, 0785 OSLO

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15053283



Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

















































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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









Premium rådgivning lønner seg

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

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







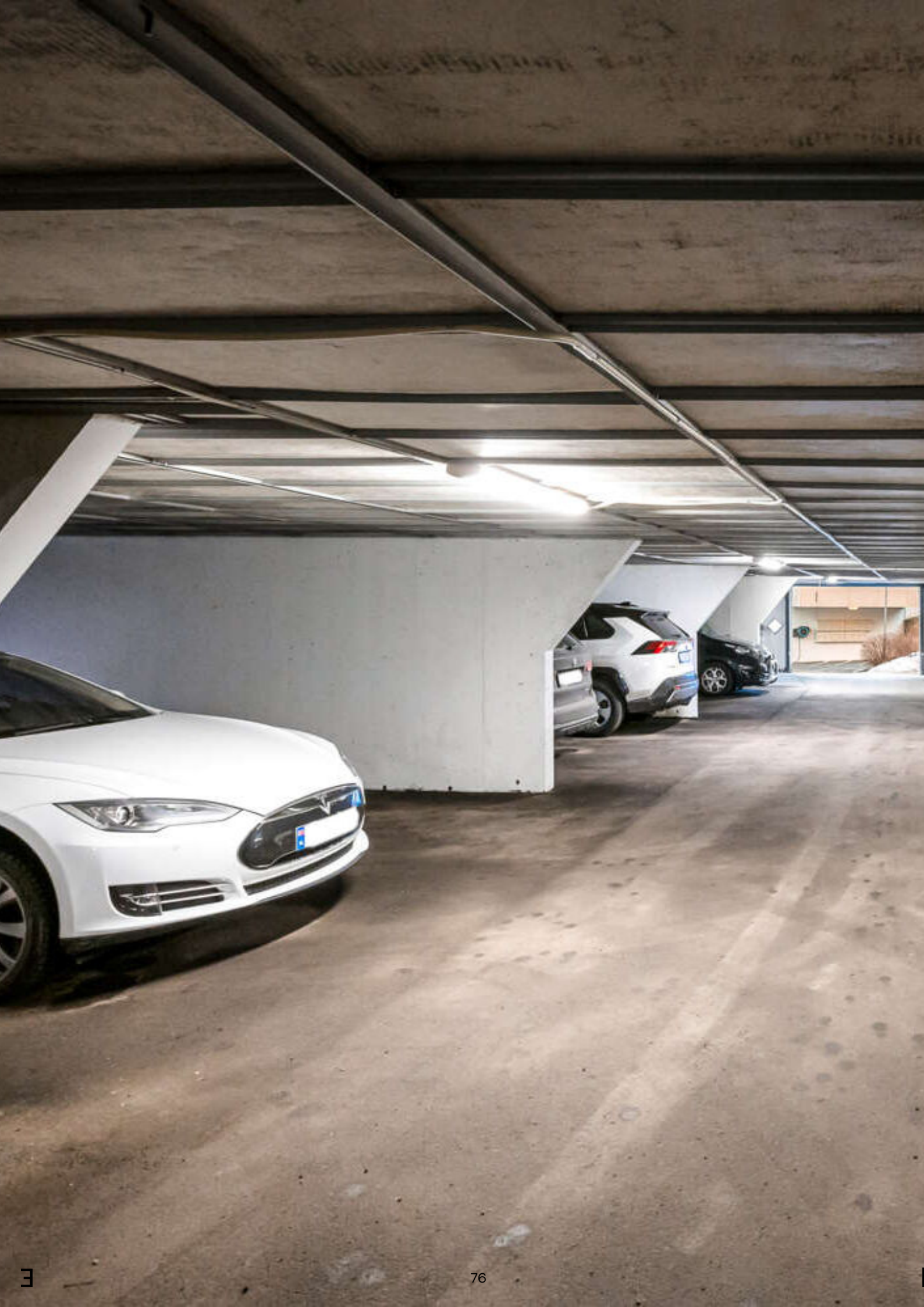






Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





















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

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





REMA 1000 6-23





Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ankerveien 40A
0785 OSLO
Gnr./Bnr.: 27/2241
Seksjonsnr. : 17
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 119 m²

Totalt bruksareal (BRA): 119 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Grøvdal Wiik

Mobil: 47707862

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.03.2024
Referansenummer	15053283
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-23-0208
Hjemmelshaver/selger	Andreas Alexander Johnson/Victoria Johnson
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Grøvdal Wiik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	18.03.2024 18:49

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ankerveien 40A
Postnummer/sted	0785 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/2241
Seksjonsnr.	17
Tomt	Eiet tomt: 9687 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1990		

Byggemåte

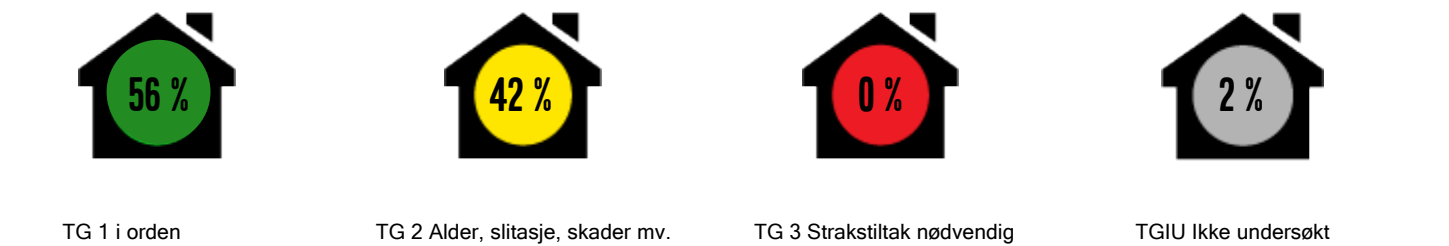
Selveierleilighet tilhørende Nedre Holmenkollen Boligsameie beliggende i bydel Nordre Aker. Sameiet består av 68 seksjoner. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, gressplen, trær, prydbusker, lekestativer, sittebenker og diverse beplantning.

Boligen over 4.Etasjer samt garasjeanlegg i kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med pussede flater og trepanel. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Vinduer med rammer og karmen av tre med 3-lags glass fra 1989. Balkongdør med rammer og karmen av tre med 3-lags glass fra 1989. Slett entrédører med glassfelt. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

Leiligheten består av: entré, kjøkken, 2 bad, 2 soverom, bod, kott og stue

Utgang fra stue til terrasse og bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad inngang fra entré		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad inngang fra soverom		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	114	2		116	13
	Entré, kjøkken, 2 bad, 2 soverom, bod, kott og stue.	Utvendig bod			Terrasse
Kjeller		3		3	
		Bod			
SUM	114	5		119	13
Total bruksareal: 119 m²					

Kommentar til areal

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 13 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 104 m2 P-ROM og 7 m2 S-ROM.

Leiligheten disponere kjellerbod oppmålt til 3 m² samt garasje plass nr17.

Rapport

Våtrom - Bad inngang fra entré

Bad fra ukjent eksakt årstall.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel med dører. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg tilkoblet felles avtrekkskanal. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1

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

Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 31,3 %, temperatur 18,6 grader C og duggpunkt 1,4 grader C.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
	Overflater vegger	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Bak innerdører mot bod. Dørens plassering nær våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Dør bør skjermes.
	Overflater himling	Maling i himling sprekker/avskalling over badekar. Ukjent eksakt årsak.
	Overflater gulv	TG 2 gjelder for: Det er riss/skade i gulvflis ved badekar. Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Informasjon gjelder for: Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom dørterskel og gulvfliser.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornyng av slukmansjett og klemring bør påregnes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 22 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Våtrom - Bad inngang fra soverom

Bad fra ukjent eksakt årstall.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbar glassdør. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i vegg tilkoblet felles avtreksskanal.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 21,8 %, temperatur 17,1 grader C og duggpunkt -4,8 grader C.
--	-----------------------------------	--

 TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
	Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser ved dusjsone og ved servant. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent eksakt årstall med profilerte fronter. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr, oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap tilkoblet felles avtreksskanal. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør - Ventilasjon - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Anbefalt montert.
--	-------------	--

 TG 2	Vannrør	Vannrørene er i hovedsak fra byggeår. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, parkett og fliser i entré. Veggflater med malte flater og tapet. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1.

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

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

 TG 2	Overflater vegger	Vegger bærer preg av alder/slitasje.
	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av slitasje(kjøkken og stue). Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kjøkken og stue.

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

Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling	Største målte avvik er målt i rom kjøkken. Avviket er målt til 11 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.
--	----------------	---

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber og plast. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i bod. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Naturlig ventilasjon via ventiler. Bad og kjøkken er tilknyttet felles avtreksskanal.

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

Hovedstoppekran - Ventilasjon

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2.43 meter og på bad er takhøyden målt til meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i bod.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nøkkelfarig

Forekommer det at sikringer løses ut: nøkkelfarig

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Vinduer med rammer og karmen av tre med 3-lags glass fra 1989. Balkongdør med rammer og karmen av tre med 3-lags glass fra 1989. Slett entrédører med glassfelt.



TG 1

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

Vinduer - Dører



Vinduer

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til terrasse oppmålt til 13m². Blomsterkasser som rekkverk.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Flislagt balkong bærer preg av alder/slitasje. Flere sprekker og riss i flisfuger. Kostnader ved utskiftning bør påregnes.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

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

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 05.03.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad fra entré]



Beskrivelse - [Hovedstoppekran]



Beskrivelse - [Sikringsskap og kursfortegnelse]



Beskrivelse - [Stoppekran bad 2]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50230208
Adresse	Ankerveien 40A		
Postnr.	0785	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Monica Årang
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	57506490
Selger 1 Fornavn	Andreas	Etternavn	Alexander Johnson
Selger 2 Fornavn	Victoria	Etternavn	C Å Johnson
Selger 3 Fornavn	Monica	Etternavn	Årang

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Ikke tilgjengelig navn på elektrikerfirma. I 2023 har et annet elektrikerfirma konstatert at varmekabler ikke fungerer

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Konstatert at varmekabler ikke virker. Montert panelovn. Dette gjelder lite bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som
ble gjort av hvem og
når:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som
ble gjort av hvem og
når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Denne egenerklæringen er utfylt av nærmeste pårørende til huseier som selv ikke har bodd i leiligheten men som har hatt ukentlig kontakt med eier av leiligheten siden innflytting i 2013

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEN 5
0560 OSLO

BM/lw

Oslo, den 21.09.1992

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.027, bnr.2241, bl. 2, Kragstogen felt D2.

Arbeidsart

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk m/garasje.

Byggherre

AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo.

Ansvarshavende

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

Journalnr. 88/2417

Avsluttende synsforretning

06.08.92

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

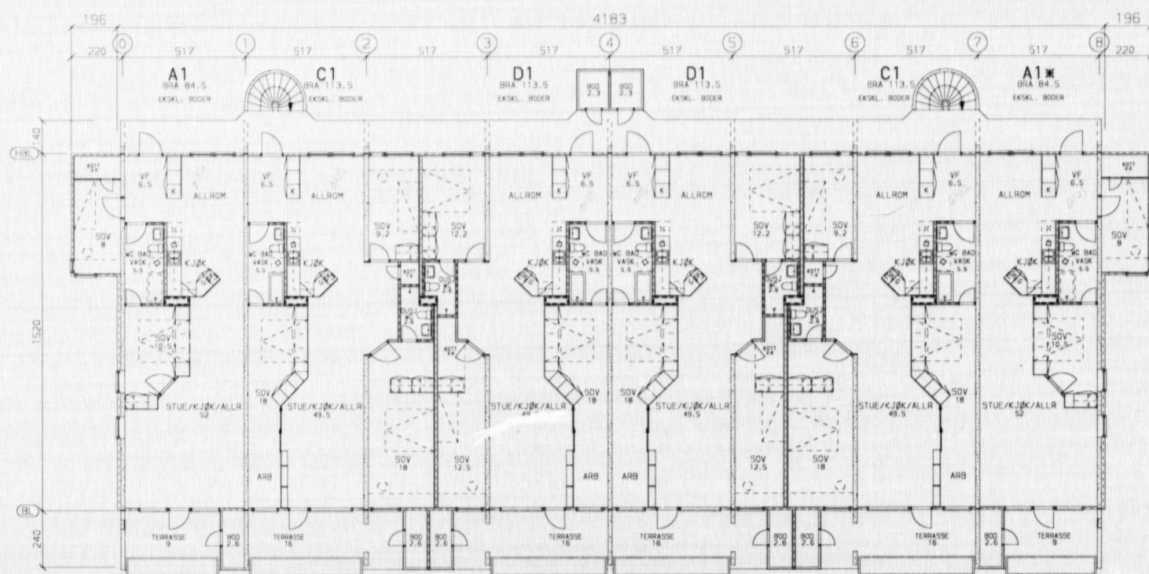

Overingeniør
Bjørn Meling

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

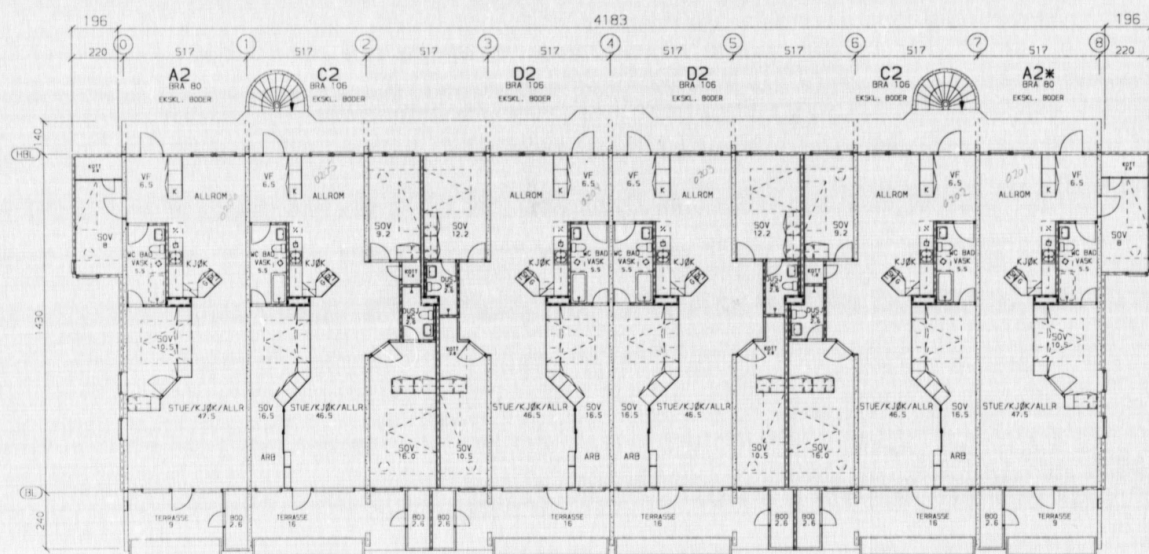
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



PLAN 1.ETG



PLAN 2.ETG

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa v/Ida Lundøy Pedersen
Griniveien 10, 0756 OSLO
E-post: WM264_3001594@usermail.webmegler.no

7666441

2970/17

05.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.03.2024.

Boligselskap: 2970, Nedre Holmenkollen Boligsameie
Organisasjonsnr: 975.851.990
Eier: Monica Årang
Leieobjekt: 17
Seksjonsnummer: 17
Adresse: Ankerveien 40 A, 0785 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 57506490.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- 2024: Felleskostnader økes med 10% fra 01.01.2024.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.623,- pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.

Herv:

Felleskostnader 3.993,-
Vedlikeholdsfond 630,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	1.334,-	1,-	28.588,-	0,-

Kontaktinformasjon:

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

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

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

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

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 sjanse 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 sjanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk fra naboer og omgivelsene.

2.5 Teppebanking/tepperisting på terrassene eller andre steder der dette kan sjenerer 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 sigarettene 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 fjernsynsantenn, 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 uttrykk 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 hengesettes 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 hengesettes på eiendommen.

7. Ferdsel med motorvogn

Bil- og motorsykkelføring 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.

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 henges 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 kjørebanelen.

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 instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner 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

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 FRÁVIKELSE	8
§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	8
§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE	8
§ 21 REPTILER.....	8
§ 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 unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg 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 godkjenning. 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 besluttet 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 forgreiningpunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting 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.

Unnlattelse 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 sikre 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes 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 beslutes, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- 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 tvangsfullbyrdslovens 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 parabolantennar, 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.

§ 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 søkmål 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.



Årsmøte 2023

Nedre Holmenkollen Boligsameie

22. mars 2023

Velkommen til årsmøte i Nedre Holmenkollen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

22. mars 2023 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Tilgang til tak via brannstige
5. TV/internett
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 Årsrapport med regnskap klar.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

Sak 4

Tilgang til tak via brannstige

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har i sameiet brannstiger på siden av bygget for å komme til tak. Disse er gamle og må skiftes ut. Etter en undersøkelse koster det for kr. 200 000,- å skifte disse, samt det kreves kontroll. I tillegg er ikke dette en sikker måte å komme opp på taket på.

Styrets innstilling

At det legges til et nytt punkt i vedtekten som omhandler dette: Ved tilkomst til tak kan styret kontakte beboere som bor i øverste etasje, for å få tilkomst til verandaen - for å komme opp på taket. (Det må selvfølgelig passe beboer).

Forslag til vedtak

At man i vedtekten kan endre det slik at: Ved tilkomst til tak kan styret kontakte beboere som bor i øverste etasje, for å få tilkomst til verandaen - for å komme opp på taket. (Det må selvfølgelig passe beboer).

Sak 5

TV/internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til våren 2024 har sameiet hatt Telia (Get) i 3 år, og da kan avtalen reforhandles.

Styrets innstilling

Telia har i senere tid kommet med rene internett pakker hvor man ikke forplikter seg til TV inkl. For å holde kostnadene nede forhandler styret til en ny avtalen som kun inneholder internett, som dekkes av sameiet. De som fortsatt ønsker TV pakke tegner egen avtale direkte med leverandøren.

Forslag til vedtak

Telia har i senere tid kommet med rene internett pakker hvor man ikke forplikter seg til TV inkl. For å holde kostnadene nede forhandler styret til en ny avtalen som kun inneholder internett, som dekkes av sameiet. De som fortsatt ønsker TV pakke tegner egen avtale direkte med leverandøren.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I år er styremedlem, samt varamedlem for 2 år til valg. (Solveig Lysøe som ble valgt som varamedlem for 2 år på årsmøtet 2022 har trukket seg)

Innstilling

Styremedlem for 2 år - Marius Stie

Varamedlem for 2 år - Audun Tveter

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Audun Tveter 1

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Stie 1
-

Sak 7

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I år er 2 stk medlem av valgkomiteen for en periode på 2 år til valg.

Styrets innstilling

Inger Kristoffersen og Harald Glevoll - Medlem av valgkomiteen for 2 år.

Forslag til vedtak

Inger Kristoffersen og Harald Glevoll - Medlem av valgkomiteen for 2 år.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hieu Trong Nguyen	Ankerveien 40 B
Styremedlem	Kari Nina Normann-Andersen	Ankerveien 40 B
Styremedlem	Kristian Wilberg	Ankerveien 38 A
Varamedlem	Solveig Lysøe	Ankerveien 40 A

Valgkomiteen

Ellen Juul Andersen	Ankerveien 38 B
Harald Glevoll	Ankerveien 40 A
Turid Vebostad	Ankerveien 38 A

Kontaktinformasjon

Styret

Kontaktinfo til styret: Hieu Nguyen – Ankerveien 40B, 0785 Oslo – 482 78 595 – nedreholmenkollen@gmail.com

Benytt ellers Vibbo for informasjon om sameiet eller andre henvendelser.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nedre Holmenkollen Boligsameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Nedre Holmenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851990, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 2241

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

Nedre Holmenkollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57506490. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter – Det er siden ordinært sameiermøte tirsdag 05. april 2022 avholdt 7 styremøter. I tillegg har deler av styret hatt møter/befaringer med forskjellige leverandører for å innhente pris/løsninger i forhold til det som ble besluttet på forrige årsmøte, planlegging for dugnad, og oppfølging av vedlikeholdsoppdrag gitt av styret.

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

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

På vårdugnaden var hovedoppgaven:

- Fjerne hageavfallet mellom 38/40
- Raking
- Ordning med trær og planter.

På høstdugnaden var hovedoppgaven:

- Fjerning av kvister og løv
- Fjerning av sandkassen på 38 siden
- Fjerning av dukkehus på 40 siden
- Ny sittebenk med bord på 40 siden

Vi har hatt noe isolasjonsskader i taket i garasjen på 38 siden, som man i perioden har fått reparert.

Det har vært en del skader på fliser i svalganger og spesielt i trappeoppganger som har vært utbedret i perioden. (Ber alle om å passer trappene ved løft av tunge ting).

Husken på lekeplassen på 40 siden har blitt skiftet ut p.g.a. råte, samt ny sand er lagt. Nye lekeplassen er nå godkjent.

Sameiet har i 2022 begynt med vedlikehold av maling. Det er påbegynt malearbeid både innside og utside av trappegang.

Det har skjedd et uhell hvor en nøkkel har blitt knekt i låsen til søppelrommet på 38 siden. I forbindelse med det er det bestilt opp ny lås for søppelrommet på 38 siden, og samtidig er det bestilt opp nye låser til steder der låsen en slitt. Disse skiftes i løpet av kort tid.

Sameiet har også i perioden skiftet ut samtlige utekraner p.g.a. flere var defekte. Det viser seg at nesten alle våre utekraner mangler frostsikring. Dette er nå i orden.

Samme tilbakemelding i fra Xylem i år også, som har vært og kontrollert pumper og kloakk kum. Mye fett, q-tips, bleier, filler, etc. i kummen. Minner igjen om at ikke noe annet skal i toalettet enn toalettpapir.

Styret har tidligere sett på løsning vedr. avløp på terrasse grunnet at det går så fort tett p.g.a. løv/blader. Dette er en dyr oppgradering, og styret prøver heller på sende påminnelse på vår og høstparten. I år har dette gått veldig bra og høsten 2022 var ikke det noe problem med avløpene.

Det har i 2022 vært 3 forsikringssaker i sameiet:

- Vann på bad på 40 siden
- Kortslutning av hovedsikring i hovedtavlen pga intern feil i leiligheten på 38 siden
- Kortslutning av hovedsikring i hovedtavlen pga vann i sikringsskapet i leiligheten

Styret er veldig misfornøyd med Bygårdservice som vi har vaktmester tjenester i fra. Etter endring av personal er servicen blitt veldig dårlig. I forbindelse med det jobber styret med å finne en annen vaktmester. Styret har fått inn konkurrerende tilbud som vurderes.

Fra forrige årsmøtet ble det besluttet å installere vannmålere i sameiet. Her ble en rørlegger engasjert av styret. Det har oppstått komplikasjoner hvor dette enda ikke er installert. Det har ikke gått som det skal, og er nå tatt tak i og vil bli montert i løpet av kort tid.

Styret skulle undersøke muligheten/pris på utskiftning av dører/vinduer som presenteres på årsmøtet. Tidligere informert er dette valgfritt, og noen beboer har allerede modernisert og skiftet allerede. Utfordringen er at samtlige leverandører som styret etterspør krever at alt dialog skal gjennom styret og faktureres styret. Styret har ikke rukket å høre med OBOS hva det evt. koster at de tar administrasjonen av dette, som evt. fordeles på de som ønsker å skifte.

Planlagt vedlikehold/påkostning i 2023/2024

1. Utskiftning av felles lås sylindere til likt (pågåar)
2. Nedsunket gang på 38 siden
3. Fortsettelse av maling av rekkverk

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 891 230.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 431 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Holmenkollen Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 2022 - Resultatregnskap 2022 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 680 992	2 587 057	2 693 000	2 839 000
Andre inntekter	3	75 832	174 096	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 756 824	2 761 153	2 693 000	2 839 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-30 419	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 102	-16 304	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-108 203	-105 153	-109 000	-114 500
Konsulenthonorar	7	-8 448	-11 018	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-490 776	-621 959	-795 000	-431 000
Forsikringer		-333 771	-283 565	-295 000	-367 000
Kommunale avgifter	9	-450 378	-456 217	-494 000	-539 000
Energi/fyring		-354 152	-316 264	-300 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 377	-274 584	-285 500	-315 000
Andre driftskostnader	10	-316 104	-229 731	-320 500	-302 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 567 871	-2 505 213	-2 801 560	-2 651 060
DRIFTSRESULTAT		188 954	255 940	-108 560	187 940
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 155	30 085	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 155	30 085	0	0
ÅRSRESULTAT		233 109	286 025	-108 560	187 940
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 109	286 025		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		426	153
Forskuddsbetalte kostnader		85 315	71 196
Driftskonto OBOS-banken		549 600	856 086
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 312
Sparekonto OBOS-banken		1 412 223	912 721
SUM OMLØPSMIDLER		2 047 564	1 841 467
SUM EIENDELER		2 047 864	1 841 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 891 530	1 658 422
SUM EGENKAPITAL		1 891 530	1 658 422
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 691	169 582
Leverandørgjeld		2 643	10 843
Skyldige offentlige avgifter		0	2 283
Annen kortsiktig gjeld		0	638
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 334	183 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 047 864	1 841 767
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023

Styret i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Hieu Trong Nguyen/s/

Kari Nina Normann-andersen/s/

Kristian Wilberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 251 188
Vedlikeholdsfond	417 804
Parkering	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 680 992

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading El-bil	57 132
Leie P-plass	18 700
SUM ANDRE INNTEKTER	75 832

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 448
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-8 448
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vucic Bygg AS	-195 682
---------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-195 682
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-3 576
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-116 115
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 534
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 652
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 942
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-3 274
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-490 776
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-290 319
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-160 059
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-450 378
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 570
Container	-12 728
Vaktmestertjenester	-294 354
Andre fremmede tjenester	-995
Trykksaker	-630
Andre kontorkostnader	-959
Porto	-280
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 698
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 104

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 727
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	524
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 643
SUM FINANSINNTEKTER	44 155

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

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

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 2970 **Selskapsnavn:** Nedre Holmenkollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Møtedato: 22.03.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Voksen Flerbrukshall - Jarbakken 1, 0771 Oslo

Til stede: 32 seksjonseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Grodås Christiansen.

Møtet ble åpnet av Styreleder Hieu Trong Nguyen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Minda Grodås Christiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitne ble Wenche Kristiansen og Jørgen Storkaas foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 160 000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Tilgang til tak via brannstige

Saksframstilling:

Vi har i sameiet brannstiger på siden av bygget for å komme til tak. Disse er gamle og må skiftes ut. Etter en undersøkelse koster det for kr. 200 000,- å skifte disse, samt det kreves kontroll. I tillegg er ikke dette en sikker måte å komme opp på taket på.

Styrets innstilling:

At det legges til et nytt punkt i vedtekten som omhandler dette: Ved tilkomst til tak kan styret kontakte beboere som bor i øverste etasje, for å få tilkomst til verandaen - for å komme opp på taket. (Det må selvfølgelig passe beboer).

Forslag til vedtak:

At man i vedtekten kan endre det slik at: Ved tilkomst til tak kan styret kontakte beboere som bor i øverste etasje, for å få tilkomst til verandaen - for å komme opp på taket. (Det må selvfølgelig passe beboer).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B TV/internett

Saksframstilling:

Til våren 2024 har sameiet hatt Telia (Get) i 3 år, og da kan avtalen reforhandles.

Styrets innstilling:

Telia har i senere tid kommet med rene internett pakker hvor man ikke forplikter seg til TV inkl. For å holde kostnadene nede forhandler styret til en ny avtale som kun inneholder internett, som dekkes av sameiet. De som fortsatt ønsker TV pakke tegner egen avtale direkte med leverandøren.

Forslag til vedtak:

Telia har i senere tid kommet med rene internett pakker hvor man ikke forplikter seg til TV inkl. For å holde kostnadene nede forhandler styret til en ny avtale som kun inneholder internett, som dekkes av sameiet. De som fortsatt ønsker TV pakke tegner egen avtale direkte med leverandøren.

Vedtak: Ikke vedtatt (3 for – 38 mot)

Benkeforslag fra seksjonseiere Harald Glevoel og Otto :

Sameiet har mange beboere som er vant med og ønsker lineært TV som i dag. En smalere og billigere grunnpakke til alle foreslås videreført i felleskostnadene. Den enkelte kan således betale for tilvalg etter ønske

Styret får mandat til å hente inn forskjellige tilbud fra flere leverandører. Kostnadene må komme tydelig frem. Tilbudene legges frem og stemmes over på neste årsmøte.

Styret får mandat til å hente inn forskjellige tilbud, som gjelder både tv og internett samt kun internett, fra flere leverandører. Kostnadene må komme tydelig frem. Tilbudene legges frem av styret og stemmes over på neste årsmøte.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

B Som styremedlem for 2 år, ble Martin Stie foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Audun Tvetter foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 2 år, ble foreslått Inger Kristoffersen og Harald Glevoll.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18.59. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Fører av protokollen

Navn: : Minda Grodås Christiansen /S/

Protokollvitne 1

Navn: Jørgen Storkaas /S/

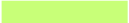
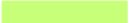
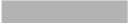
Protokollvitne 2

Navn: Wenche Kristiansen /S/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Hieu Trong Nguyen	Ankerveien 40 B	2022-2024
Styremedlem	Martin Stie	Ankerveien 38 B	2023-2025
Styremedlem	Kristian Wilberg	Ankerveien 38 A	2022-2024

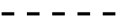
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

 1110 - Boligbebyggelse

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 70 - Felles avkjørsel

 73 - Felles gangareal

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Underjordisk anlegg

 Byggegrense

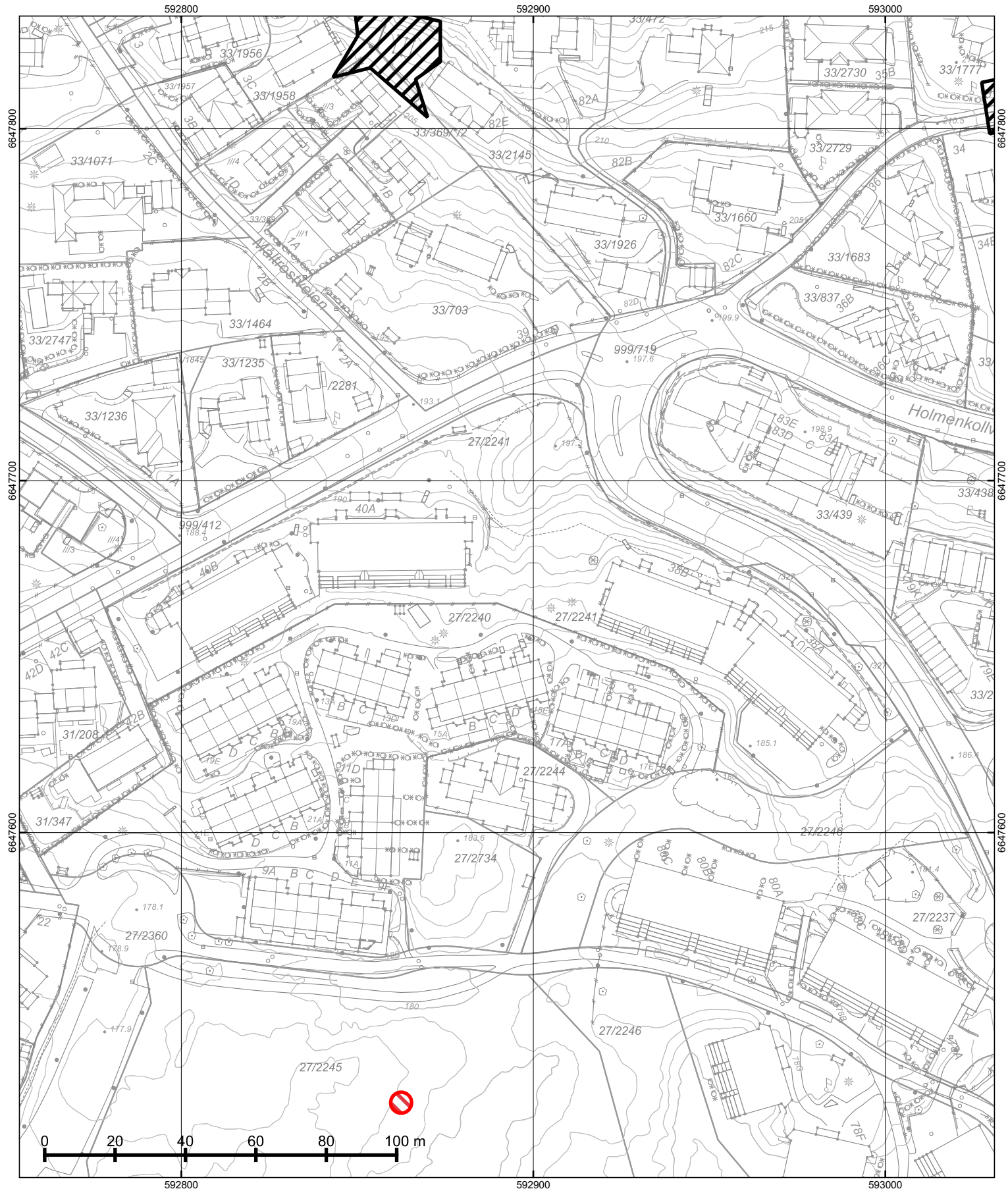
 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.03.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 127605/ 86486233

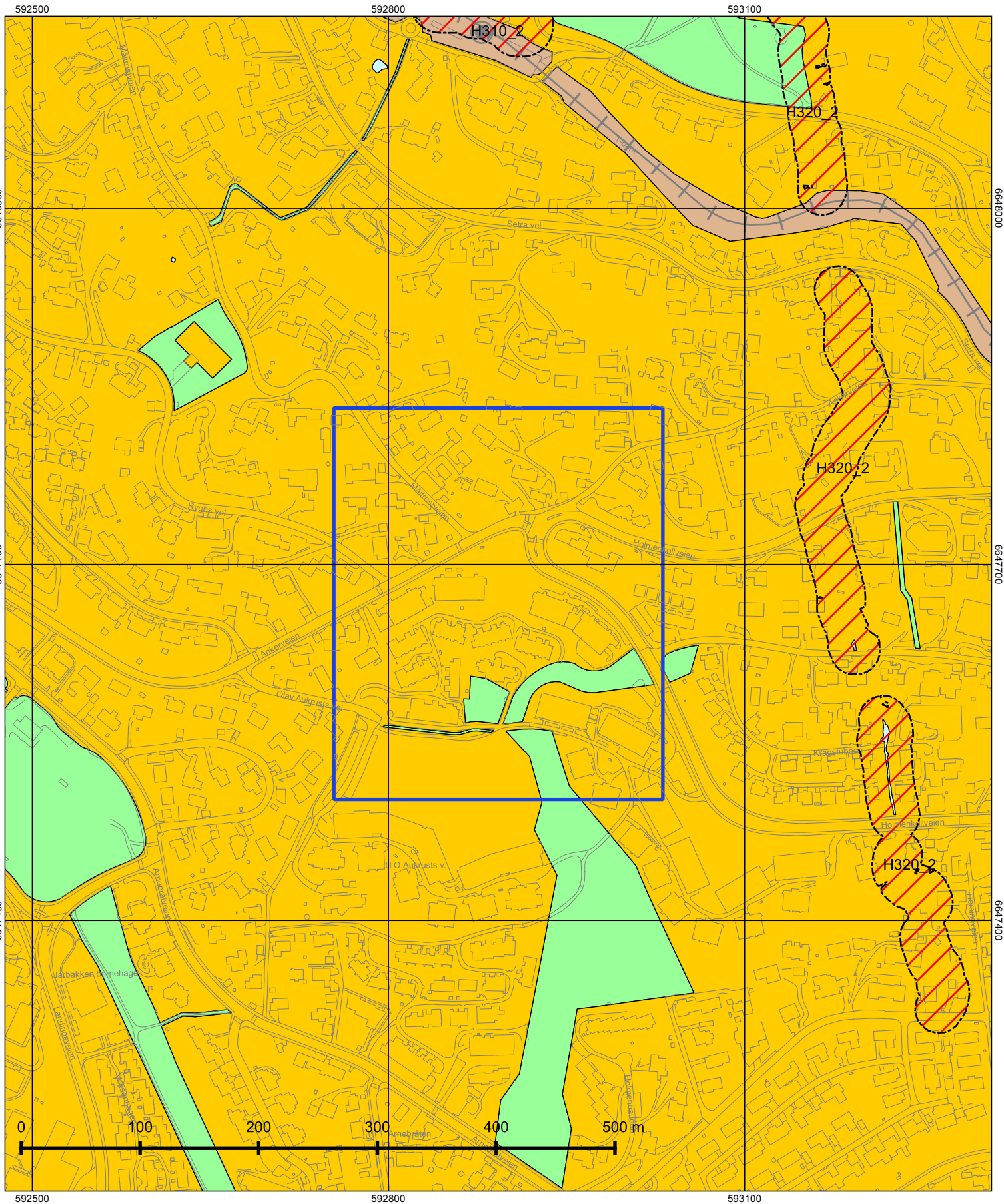
Adresse: ANKERVEIEN 40A

Gnr/Bnr: 27/2241

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3001594

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.



 Oslo

Dato: 04.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 127605/86486233
Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

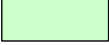
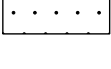
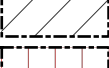
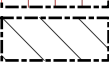
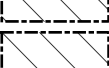
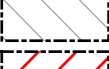
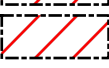
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
ANKERVEIEN 40A

Dato: 04.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486233
7666440

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2241

Vi viser til bestilling av 20240304 for ANKERVEIEN 40A.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



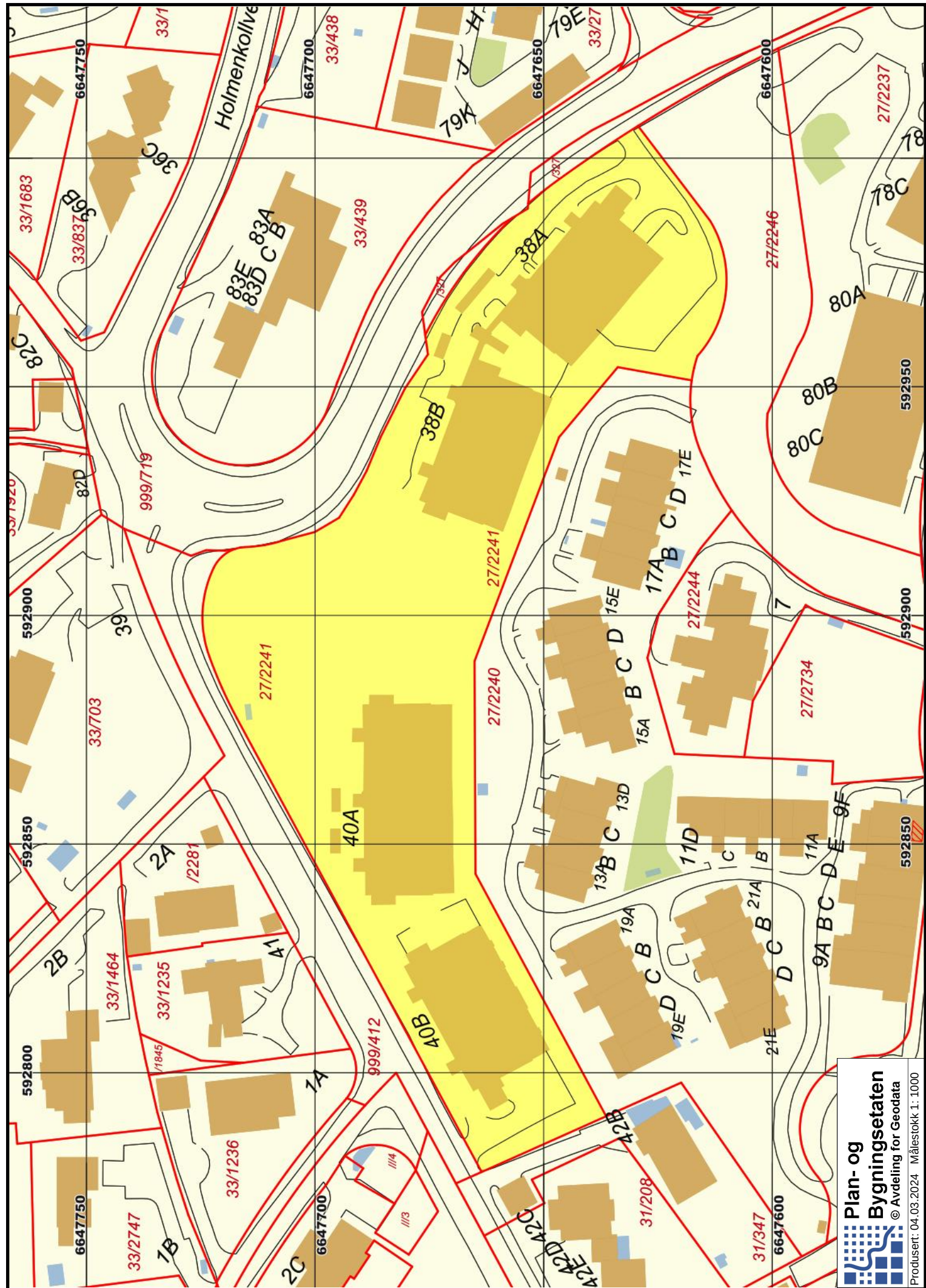
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

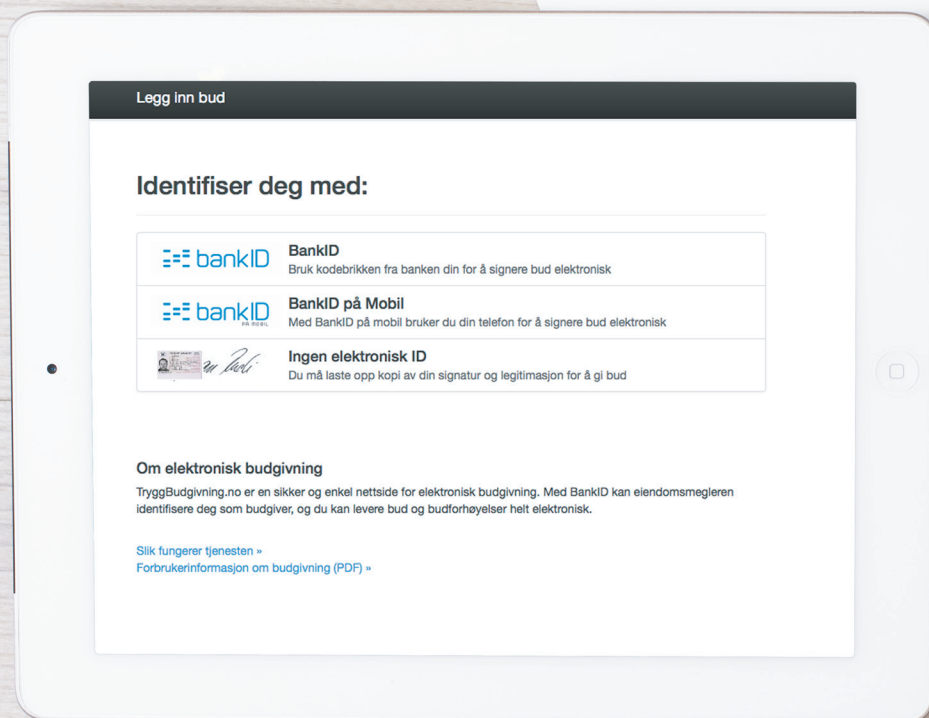
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600002647/gyzsdioozo>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

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

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no