

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 800 000,-
Omkostn.: Kr 271 350,-
Total ink omk.: Kr 11 071 350,-
Felleskostn.: Kr 3 750,-
Selger: Janecke Kopaas

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 85/100 kvm
Tomtstr.: 3952.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 310
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1007250085

Eksklusiv leilighet med stor solrik terrasse og en fantastisk utsikt

Velkommen til Holmenkollveien 93A!

Leiligheten ligger i et ettertraktet villastrøk nær Besserud, tilbaketrukket og solrikt i et av Holmenkollens mest attraktive boområder. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler og servicetilbud.

Leiligheten kan fremheves med:

- God skaplass i hall
- Peis i stue
- Heis
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Mulighet for 2 soverom
- Portåpner
- Kort vei til T-bane, buss og matforretning
- Godt med gjesteparkering
- Sameie med sunn økonomi og uendret husleie i 5 år
- Garasjeplass (med varmt og kaldt vann for vask i garasjen året rundt)
- Stor og solrik terrasse med panoramautsikt over Oslofjorden
- Hyggelige lite sameie med lite gjennomtrekk
- Varmekabler i oppkjørsel



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæringsskjema	57
Kommunale avgifter	62
Formuesverdi	65
Ferdigattest	66
Husordensregler	70
Referat årsmøte	72
Vedtekter	75
Tegninger	82
Reguleringskart	85
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 85 m² Hall, toalettrom, bad, kjøkken med spiseplass, soverom, stue med utgang til terrasse

TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3952.7 m²

Tomtebeskrivelse

Bygningen er beliggende på skrånende tomt. Felles tomt opparbeidet med gårdsplass, plen og diverse beplantning. Flott fellesareal og hage med vedlikehold av gartner.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et ettertraktet villastrøk nær Besserud, tilbaketrukket og solrikt i et av Holmenkollens mest attraktive boområder. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler og servicetilbud. Det er gangavstand til Svendstuen og Holmen barneskole samt Midtstuen ungdomsskole. I tillegg er det kort spasertur til T-banen på Besserud og bussforbindelser i Holmenkollveien som gir enkel

tilgang til byen. Dagligvarehandelen gjøres praktisk på Coop Prix Besserud, Joker Holmenkollveien eller Meny (under Eckbo banen langs Holmenkollveien), mens et bredere utvalg servicetilbud finnes på Slemdal og Vinderen Senter.

For den turglade er det kort vei til marka, med fantastiske muligheter for friluftsliv og sportsaktiviteter året rundt. Holmenkollen tennisklubb ligger i gangavstand. Hemingbanen ligger også i nærheten og tilbyr idrettshall, tennisbaner og fotballbane, drevet av Norges største fleridrettslag med over 5000 medlemmer. Gressbanen byr på skøyteis om vinteren og fotballbane om sommeren. Holmenkollen nasjonalanlegg ligger heller ikke langt unna, med arenaer for hopp, langrenn og skiskyting, samt Tryvann skisenter og klatrepark for enda flere aktivitetsmuligheter.

Adkomst

Adkomst fra Holmenkollveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse mellom eneboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Måltrosten barnehage, Kongeørnen barnehage, Kragsskogen barnehage.

Skolekrets

Holmen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Buss: Nr 45 fra Joker Holmenkollveien og nr. 46 fra Ryghs vei

T-bane: Besserud T med linje 1 ca 500 m

Trikk: Gaustadalléen med linje 17 og 18 ca 3,8 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 5,1 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boliggård fra 1988 på støpt betongsåle - betong grunnmur. Bærende konstruksjon i stål og betong med noe bindingsverk. Yttervegger i bærende konstruksjon i betong og murverk, utvendig pusset og malt. Utfyllende isolert bindingsverk med liggende

kledning. Valmet takkonstuksjon tekket med glassert takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2017

Arbeid utført av: AS Linnes

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2017

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært fuktinnsig i gangen utenfor leilighetenes kjellerboder. Det ble gravd opp og drenert ved vegg i blomsterbed så problemet forsvant. Bodene har alltid vært tørre.

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

Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk i pipene. Rettet opp ved nye vifter i pipene.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i leiligheten fra 2017

Arbeid utført av: El Wett AS

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder stor hall, kjøkken, bad/wc, soverom med god skaplass, samt stue med peis og utgang til en flott terrasse med praktfull utsikt over byen. Mulighet for å lage ekstra soverom.

Standard

Terrasse:

Sydvest vendt terrasse i murkonstruksjon med skiferheller på ca. 30 m2 med utgang fra stuen. Det er elektrisk markise, utelys og stikkontakt på terrassen.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1988. Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags glass

produsert i 1988. Lyd og brannklassifisert entredør. Det er hvite trefyllingsdører. Dører med glassruter til kjøkken og stue.

Gulv:

På gulvene er det 2-stavs parkett, fliser i hall og bad.

Himling:

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 239 cm.

Vegger:

Det er malte slette veggoverflater, tapet på soverommet og kjøkken.

Etasjeskille:

Etasjeskille i betong.

Pipe og ildsted:

Det er elementpipe. Det er en peis i stuen.

Kjøkken:

Mobalpa hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, induksjonstopp, kombinert komfyr/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin. Stål vaskekum underlimt i Silestone benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2017 som er godt vedlikeholdt. Kjøkkenvifte med kullfilter.

Toalettrom:

Det er fliser på gulv med varmekabler, tapet på veggene. Servant og veggfestet toalett med skjult sisterner. Toalettrommet ble modernisert i 2017 og er godt vedlikeholdt. Det er antatt felles mekanisk avtrekk på toalettrommet. Det er tilluft under døren.

Avløpsrør:

Det er plast og støpejern avløpsrør. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Vannledninger:

Rør i rør system. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Fordelerskap er plassert på toalettrom. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet og bak en luke i veggen i toalettrommet.

Elektrisk:

Sikringsskapet er plassert i felles gang med automatsikringer. Ny el. installasjon i leilighet med noe bruk av eksisterende anlegg i 2017.

Ventilasjon:

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene. Klaffeventil i yttervegg i

soverommet. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet.

Bad:

Det er fliser på gulvet med varmekabler, på veggene er det malte flater og fliser i dusjen. Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2017. På badet er det en servant underlimt i benkeplate med servantskap, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er antatt mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Info fra takstmann:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Besserud. Flott utsikt til indre Oslofjord, byen og mot Asker/Bærum. Det er gangavstand til Holmenkollen Riksanlegg, Midtstuen, Frognerseteren og Tryvann, hvor man bl.a. finner Korketrekkeren akebakke, Oslo Vinterpark med et flott alpinanlegg og klatring og heisbasert sykling på sommerstid. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Elektrisk oppvarming med varmekabler i hall og bad og med panelovner. Felles varmtvann.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Terrasse
- Vinduer og dører
- Etasjeskille
- Kjøkken
- Elektrisk
- Våtrom

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv inkl i felleskostnadene.

Parkering

Medfølger garasjeplass med mulighet for ladeplass. Kjøper må selv installere ladeboks hvis ønskelig.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

7239304

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Reseksjoneringen av bygningen er godkjent med vedtak fra plan og bygningsetaten 12.08.2025. Klagefristen på vedtaket utløper 02.09.2025. For ordens skyld tas det forbehold om at det ikke innkommer klager innen fristen. Avtalen anses ikke som bindende før klagefristen er utløpt.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i hall og bad og med panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomskatt: Før seksjonering av leiligheten som var på 244 m² var eiendomskatt på 10 499,-. Dette vil nå bli delt opp og gitt ny andel eiendomskatt basert på eierbrøk.

Formuesverdi primær

Kr 4 667 943

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 13 097 062

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi vil også bli redusert etter endelig seksjonering.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

94/2320

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, tv fra telia, varmtvann, felles strøm og forsikring, regnskapsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 750

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har ikke gjeld.

Andel fellesformue

Kr 14 947

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Holmenkollveien 93

Organisasjonsnummer

987477148

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ikke gjeld.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 201 649,-

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 310, seksjonsnummer 15 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/310/6:

19.03.1915 - Dokumentnr: 900725 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Forbud mot generende bedrift

Bestemmelse om deleforbud

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:310

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1915 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om septiktank m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:310

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1985 - Dokumentnr: 78094 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:311

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:310

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1989 - Dokumentnr: 16403 - Erklæring/avtale

PANTERETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL KJØPESUM

SENERE PRIORITET ETTER 90% AV SEKSJONENS VERDI

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1994.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker

Krags vei 9 E - Fasadeendring og påbygging enebolig

Saksnummer: 200806390

Holmenkollveien 98 - Ny adkomstvei

Saksnummer: 202117690

Adgang til utleie

Overdragelse ved salg og utleie av en seksjon skal meldes skriftlig til Styret og godkjennes av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

270 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

271 350 (Omkostninger totalt)

282 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

285 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 071 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 082 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 085 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 271 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt 0.8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistår av

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

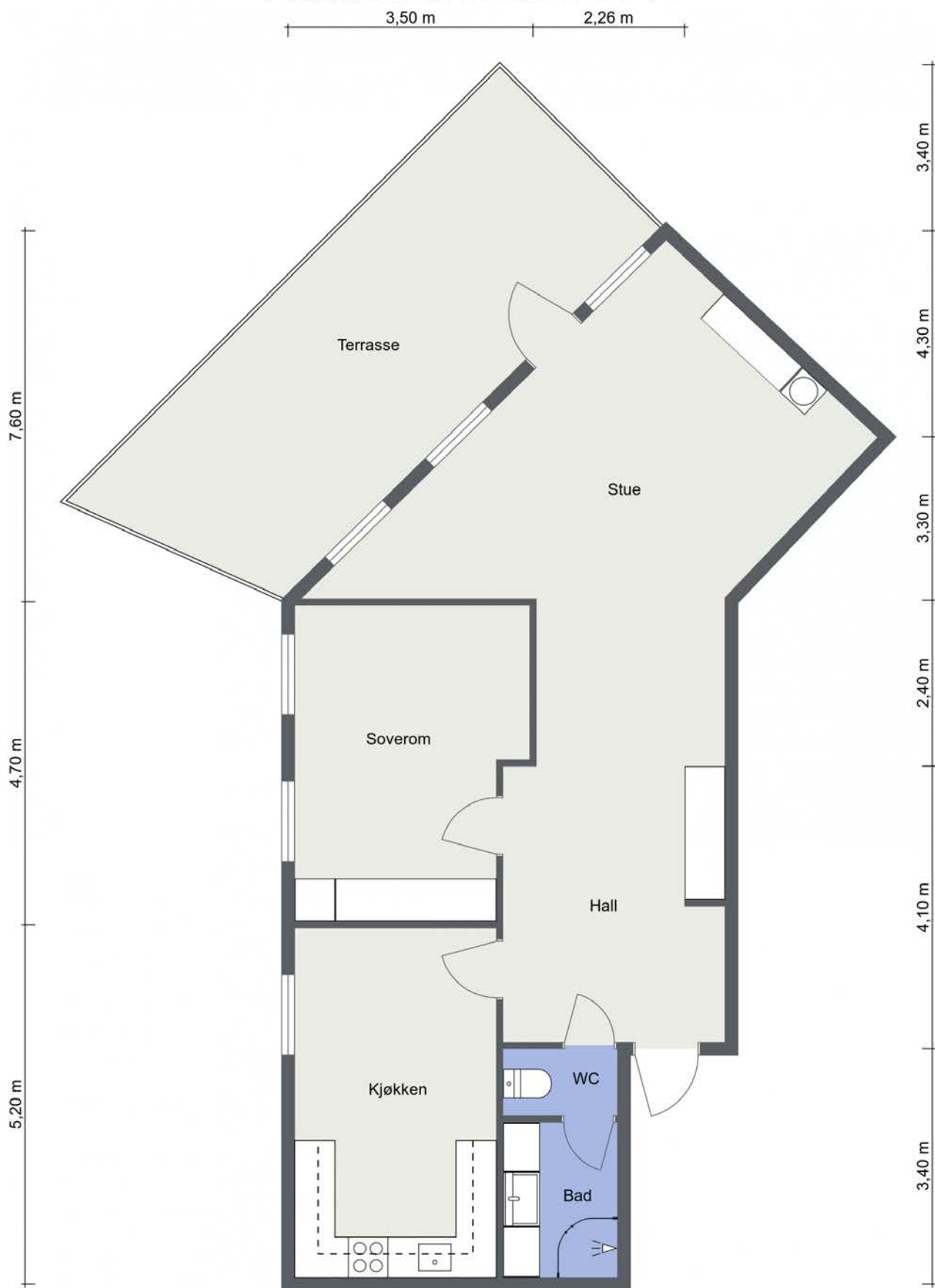
Salgsoppgavedato

20.08.2025

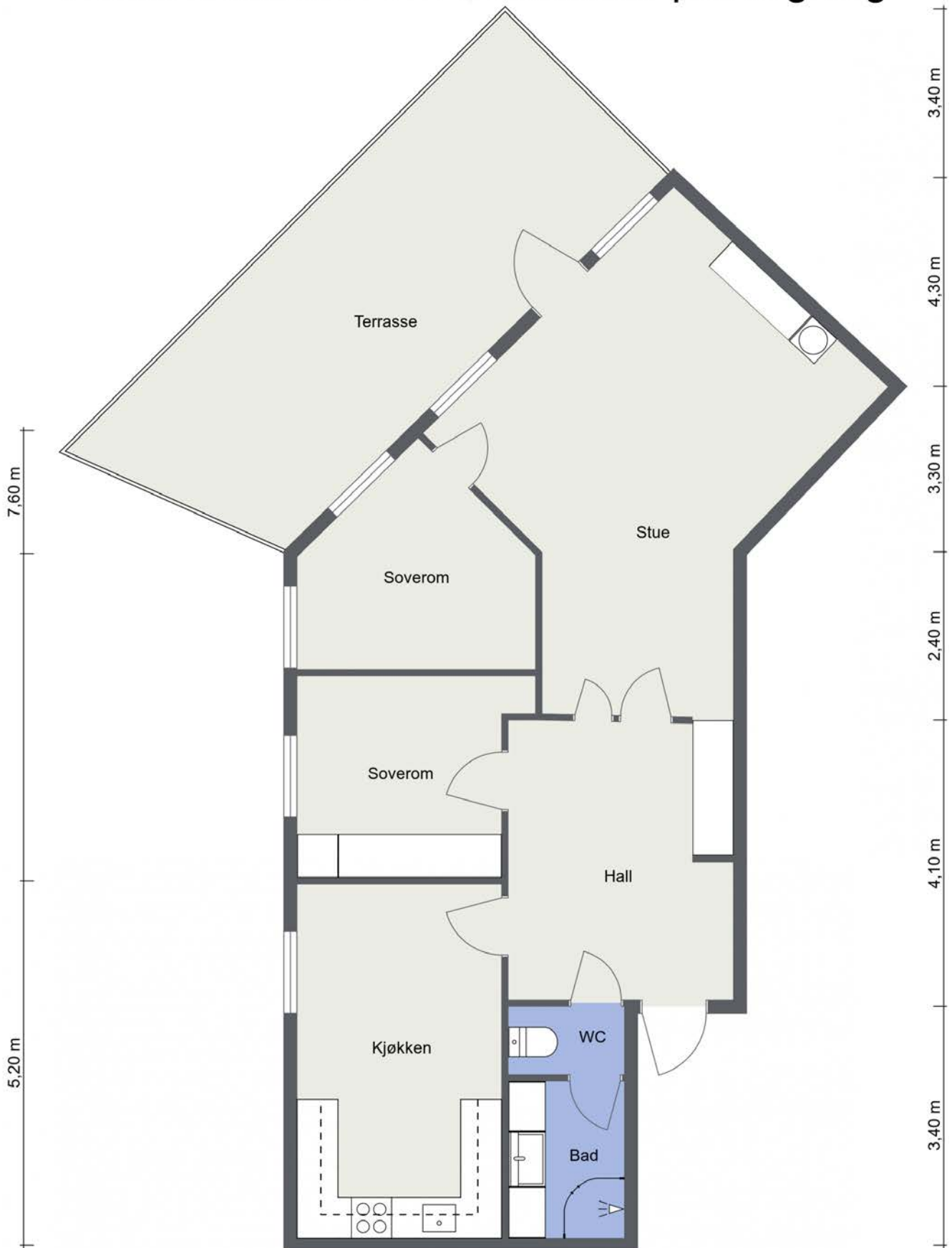




Holmenkollveien 93 A

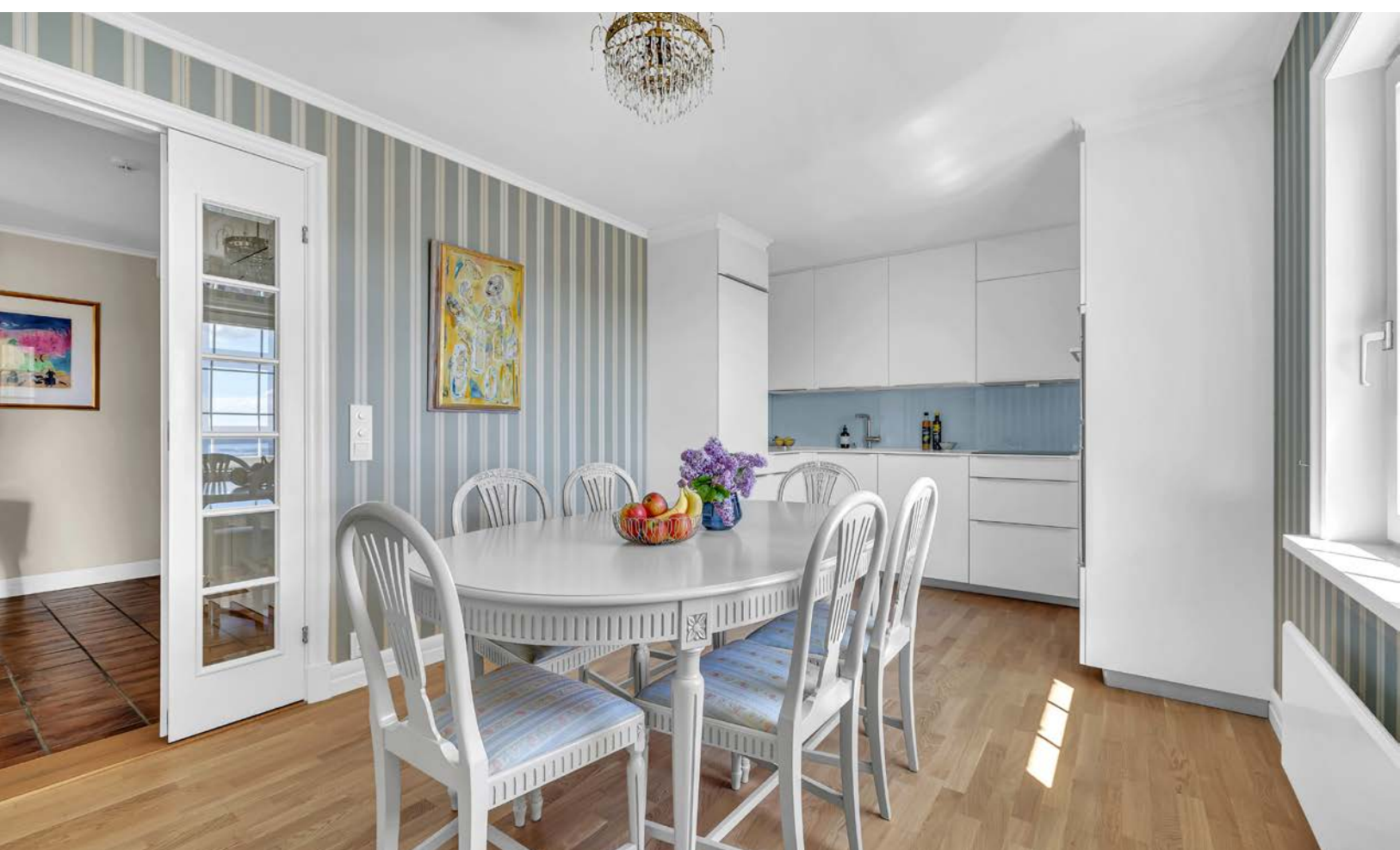


Holmenkollveien 93 A, alternativ plantegning





































Vedlegg

Holmenkollveien 93 A 0784 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1988

BRA: 100 m²

BRA-i: 85 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31672>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er ca. 20 mm fall mot utsiden av terrassen. Det er takrenner på utsiden av terrassen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er en bred blomsterkasse som er i bruk som rekkverk. Høyden på blomsterkassen/rekkverk er 60 cm.

TG 2 pga: Rekkverket blir målt til 60 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er råteskader i håndløperen på blomsterkassen/rekkerk.

Det er betongdekke med skifer heller.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuen på ca. 15 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 pga: Det er samsvarserklæring for arbeidene som er utført i 2019. Usikkert om det er utført arbeider tidligere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for tidligere arbeider.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Kablene som kommer inn i sikringskapet er ført igjennom en betongvegg. Da er det ikke påbudt med tettemasse ifølge elektriker som utførte arbeidene.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på tidligere utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall på badegulvet mot sluket.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjøkkenet er flyttet til soverommet. Soverommet er der hvor kjøkkenet var, og soverommet er utvidet.

Denne leiligheten er en del av en større leilighet som er delt opp i 2 seksjoner. Delingen av leiligheten er ikke byggemeldt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2025

Rapportdato
20.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Karin Kopaas**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Janecke Kopaas**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selger har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er ikke undersøkt om det er godkjente brannskiller i leiligheten etter at den ble oppdelt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Holmenkollveien 93 A, 0784 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	310	Festenr:	
Seksjonsnr:	15	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1988						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Besserud. Flott utsikt til indre Oslofjord, byen og mot Asker/Bærum. Det er gangavstand til Holmenkollen Riksanlegg, Midtstuen, Frognerseteren og Tryvann, hvor man bl.a. finner Korketrekkeren akebakke, Oslo Vinterpark med et flott alpinanlegg og klatring og heisbasert sykling på sommerstid.

Denne leiligheten er en del av en større leilighet som er delt opp i 2 seksjoner. Delingen av leiligheten er ikke byggemeldt. Leiligheten er under seksjonering. Seksjonering godkjent, men 3 ukers klagefrist så saken er ikke formelt godkjent.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i hall og bad og med panelovner.

Felles varmtvann.

Fellestomt: 3952 kvm.

Bygningen er beliggende på skrånende tomt. Felles tomt opparbeidet med gårdsplass, plen og diverse beplantning. Flott fellesområde.

En biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Boliggård fra 1988 på støpt betongsåle - betong grunnmur.
Bærende konstruksjon i stål og betong med noe bindingsverk.

Yttervegger i bærende konstruksjon i betong og murverk, utvendig pusset og malt. Utfyllende isolert bindingsverk med liggende kledning. Valmet takkonstruksjon dekket med glassert takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	100	85	15	0	30
Totalt m²	100	85	15	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	85	85	0	Hall, toalettrom, bad, kjøkken med spiseplass, soverom, stue med utgang til terrasse.	
Totalt m²	85	85	0		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 15 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sydvest vendt terrasse i murkonstruksjon med skiferheller på ca. 30 m2 med utgang fra stuen.	
Det er elektrisk markise, utelys og stikkontakt på terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det er ca. 20 mm fall mot utsiden av terrassen. Det er takrenner på utsiden av terrassen.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det er en bred blomsterkasse som er i bruk som rekkverk. Høyden på blomsterkassen/rekkverk er 60 cm.	
TG 2 pga: Rekkverket blir målt til 60 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Det er råteskader i håndløperen på blomsterkassen/rekkerk.	
Det er betongdekke med skifer heller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Råteskadet trevirke må skiftes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1988.	
Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags glass produsert i 1988.	
Lyd og brannklassifisert entredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuen på ca. 15 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Det er elementpipe.	

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er en peis i stuen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	
Det er montert en avtrekksvifte på pipen.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Mobalpa hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, induksjonstopp, kombinert komfyr/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin.	
Stål vaskekum underlimt i silestone benkeplate.	
Ny kjøkkeninnredning i 2017 som er godt vedlikeholdt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med kullfilter.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjøkkenet er flyttet til soverommet. Soverommet er der hvor kjøkkenet var, og soverommet er utvidet.	
Denne leiligheten er en del av en større leilighet som er delt opp i 2 seksjoner. Delingen av leiligheten er ikke byggemeldt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 27/4-1994.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er antatt felles mekanisk avtrekk på toalettrommet. Det er tilluft under døren.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Det er fliser på gulv med varmekabler, tapet på veggene.	
Servant og veggfestet toalett med skjult systerne.	
Toalettrommet ble modernisert i 2017 og er godt vedlikeholdt.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Fordelerskap er plassert på toalettrom.

Stoppekraner er plassert i fordelerskapet og bak en luke i veggen i toalettrommet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i felles gang med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny el. installasjon i leilighet med noe bruk av eksisterende anlegg i 2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

TG 2 pga: Det er samsvarserklæring for arbeidene som er utført i 2019. Usikkert om det er utført arbeider tidligere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for tidligere arbeider.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Kablene som kommer inn i sikringskapet er ført igjennom en betongvegg. Da er det ikke påbudt med tettemasse ifølge elektriker som utførte arbeidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på tidligere utført arbeid bør fremskaffes.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene. Klaffeventil i yttervegg i soverommet. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.12 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulvet med varmekabler, på veggene er det malte flater og fliser i dusjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall på badegulvet mot sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det en servant underlimt i benkeplate med servantskap, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er antatt mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det 2-stavs parkett, fliser i hall og bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Parketten er slipt og overflatebehandlet i 2017 og er godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater, tapet på soverommet og kjøkken.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2017 og er godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 239 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite trefyllingsdører. Dører med glassruter til kjøkken og stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er godt vedlikeholdt.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250085	

Selger 1 navn
Janecke Kopaas

Gateadresse	
Holmenkollveien 93A	

Poststed	Postnr
OSLO	0784

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i 2017

Arbeid utført av

AS Linnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i 2017

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fuktinnslag i gangen utenfor leilighetenes kjellerboder. Det ble gravd opp og drenert ved vegg i blomsterbed så problemet forsvant. Bodene har alltid vært tørre.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig trekk i pipene. Rettet opp ved nye vifter i pipene.

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg i leiligheten fra 2017

Arbeid utført av

Ei Wett AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250085

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janecke Kopaas	e4d86df3319f661a6a670a ad177676a4f354cdb9	18.08.2025 13:34:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250085

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

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.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/310	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 122 701,56
Eiendomsadresse:	Holmenkollveien 93A 0784 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Holmenkollveien 93 c/o Peter Emil Petersen, Holmenkollveien 93a 0784 OSLO		
Eiernavn:	Holmenkollveien 93 Sameiet	Totalt	NOK 122 701,56

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	3 159,00
Renovasjonsgebyr	46 305,40
Vann- og avløpsgebyr	73 237,16
Totale avgifter	122 701,56

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/310/0/6	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Holmenkollveien 93A 0784 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 10 499,00
Fakturamottaker:	Kopaas Janecke Holmenkollveien 93 A 0784 OSLO		
Eiernavn:	DBO Kopaas Karin	Totalt	NOK 10 499,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	10 499,00
Totale avgifter	10 499,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
10.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 33 Bnr 310 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Holmenkollveien 93A, 0784 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 4 667 943
Som sekundærbolig:	kr 13 097 062

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Meldt GAB F 30/12-88
22 m. l.

Flermannsbolig

Arbeidssted

Matr. nr

J. nr.

Holmenkollveien 93

Gnr. 33/bnr. 310 Hus A

86/5192

Byggherre

Ansvarshavende

Innomek A/S
Broveien 15

Ing. Terje Inglingstad
Samvirkeveien 1

1315 Nesøya

1178 OSLO 11

OV/bs

Dato 30.12.88.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse gis for leilighet nr. 8.

1. Røykvarsleremå monteres.
2. Det må monteres rekkverk på støttemur.
3. Det må monteres forskriftsmessig rekkverk langs støttemur for adkomstvei.
4. Det må monteres håndløper i innvendige trapper.
5. Rekkverk i innvendige trapper må gjøres forskriftsmessig.
6. Terreng må ferdigstilles.
7. Garasjebesiktigelse senere.
8. Nye korrigerte fasadetegninger av fasade øst må innsendes i 2 ekspl.
9. Ansvarshavende må innsende rapporter for konstruksjoner fra topp grunnmur.

For bygning med tilfuktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fylter de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Olav

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Flermannsbolig

Arbeidssted Holmenkollveien 93	Matr. nr. Gnr.33/bnr.310 Hus A	Lp. 86/5192
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------

Byggherre

Ansvarshavende

Innomek A/S
Broveien 15

Ing. Terje Inglingstad
Samvirkeveien 1

1315 Nesøya

1178 OSLO 11

KS/bs

Dato 3.2.89

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse kan gis for hele blokken. Følgende mangler ble notert i tillegg til brukstillatelse for leilighet 8, datert 30.12.88:

10. Nye korrigerte plantegninger av 1. og 2.etg. må innsendes.
11. Leilighet 6 + 7 må ferdigstilles.
12. Leilighet på loft må ferdigstilles.
13. Ventilasjonssystem i kjeller må ferdigstilles.
14. Utomhusanlegget må godkjennes av Park- og idrettsvesenet.

For bygning med tilfluktsrom skal inspeksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningstovpvingen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

All post adresseres til Bygningsskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Flermannsbolig

Arbeidssted	Matr. nr.	Inn.
Holmenkollveien 93	Gnr.33, bnr.310 Hus A og B	86/5192-93

Byggherre

Ansvarshavende

Eierne i Holmenkollvn.93 A og B

Terje Inglingstad
Samvirkeveien 1

1178 OSLO

AH/bs

Dato 16.9.91.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.1.92. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Ferdigbesiktigelse avholdt 10.9.91. Tilstede Ivar Norenberg, OPAK. Stikkprøver ble foretatt i seksjon 93 A, nr.3,4 og 7 hvor beboerne var tilstede.

- HUSA* 1. Det ble bemerkt trinnlydisolasjon - kuldebro i seksjon 4. Måleresultat må innsendes som viser tilfredstillende resultater.
- A* 2. Seksjon 3 må sluk på bad utbedres i det vannet renner ut på gulvet.
- A* 3. Seksjon 7. Innvendig trapp må forsynes med håndlist på begge sider konfr. byggef. kap.46:12. Det må anordnes slik at takvinduer må kunne pusses farefritt. Sprukken rute må skiftes ut.
- HUSB* 4. Seksjon 14: Intet vesentlig å bemerke. Beboerne i seksjonene 8,9,10,11,12 og 13: Ikke tilstede.
5. Generelt:
- A+B* A) Utv. trapp fra parkeringsplass og ned til nr.93 A må forsynes med håndlist på begge sider, konfr. byggeforskr. kap.46:12.
- A+B* B) Ansvarshavende må innsende rapporter for konstruksjoner fra topp grunnmur.
- B* C) Nye korrigererte plantegninger av 2.etg. og fasade nord for hus 93 B må innsendes i 2 ekspl. for godkjennelse.
- A* D) Fasadetegninger av fasade øst må innsendes for hus 93 A i 2 ekspl. for godkjenning.

Gjenpart: Ing. Martin Andersen,
Ivar Aasens vei 14 B
0373 OSLO

Overingeniør
Olav Vevle

" OPAK,
Hovfareet 19,
0275 OSLO

Bygningsinspektør

Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og vei- vesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldebestedegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilflukts- rom sendes Oslo Sivilforsvar.



Oslo kommune



PLAN- og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Holmekollveien 93 A/S
Holmekollveien 93

0391 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
860105192

Journr.
94/22668

Deres ref.

Vår saksbeh.
Stein Flaata

Dato
27. april 1994

Arbeidssted : 033/0310 Holmekollveien 93 Hus A
Byggherre : Sameiet Holmekollveien 93, Holmekollveien 93, 0391 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

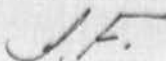
Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleppsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder


Stein Flaata
Konsulent

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET HOLMENKOLLVEIEN 93

Endret på Årsmøtet i Sameiet 4. april 2000, 24. april 2003, 24. april 2012 og 23. mai 2023.

1. Innledning.
Holmenkollveien 93 er et attraktivt og pent bo-område. Vi har et felles ønske om å ivareta dette, og sikre at Sameiet er attraktivt både ved at bygningsmasse og utearealer er godt vedlikeholdt, samt at det er et hyggelig fellesskap gjennom respekt og hensyn for hverandre.
Sameiere som planlegger å være bortreist 2 måneder eller mer bør gi beskjed til en person, helst i styret, som kan holde oppsyn med boligen i tilfelle vannskader eller andre skader.
2. Oppbevaring i fellesområder.
Fottøy, sykler, kjelker, ski, barnevogner, emballasje og lignende må ikke oppbevares i trappeoppgangene eller i de øvrige fellesarealer.

Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke anledning til dekorering av de innvendige fellesarealer. Likeså å anbringe plakater, sette opp skilt, oppslag eller andre objekter som vil skjemme husene.
3. Garasjer
Alle leilighetene har en eller flere garasjeplasser. Det er anledning til å leie ut egen garasjeplass til andre seksjonseiere, men leie til utenforstående krever skriftlig samtykke fra styret.
Ved lagring i garasjen bør det tas hensyn til at det er et felles område. En rimelig ryddighet bør derfor tilstrebes.
Det er viktig å påse at garasjedør samt alle øvrige dører og fellesboder alltid holdes låst.
4. Terrasser
Spyling av terrassene bør utføres når ikke andre i huset benytter sine terrasser.
Ved valg av markiseduk må en fellesbestemt farge benyttes.
Ved utegrilling må man ta hensyn til naboene, og plassere grillen så røykplager begrenses til et minimum. Gassgriller og elektriske foretrekkes.
Eiere som ikke holder egne busker på et normalt nivå kan risikere å bli belastet for utgifter til ekstra arbeid i forbindelse med klipping, fjerning samt rengjøring av takrenner.
5. Orden
Det er etablert gartner - og vasketjeneste med ett eller flere selskaper. Dette bør likevel ikke forhindre at man selv tar i et tak hvis man ser søppel/ugress eller andre feil og mangler på eiendommen.
6. Dyrehold
Dyrehold i leilighetene er tillatt, under forutsetning at dette ikke er til vesentlig sjenanse for de øvrige beboere.

7. Sjøppel og avfall

Husholdningsavfall må presses sammen til et minimum og kastes i en av containerne ved Holmenkollveien. Alle søppelposer må knyttes helt igjen. Videre skal alt av papir og papp kastes i egne containere. Avfall som er for stort for containerne må den enkelte selv sørge for å bort-transportere. Pappesker må pakkes sammen før de plasseres i containerne.

8. Ro og orden

Vi må ta tilbørlig hensyn til hverandre med henblikk på støy, spesielt om kvelden og natten. Det bør være ro mellom 2300 og 0700. Arbeid i leilighetene må kun foregå på hverdager mellom 0800 og 1800 dersom annet ikke er avklart med naboene.

Ved selskapelighet med dans og /eller musikk må nærmeste naboer underrettes på forhånd. Støyende virksomhet må også begrenses utenfor husene, for eksempel når gjester skal gå.

9. Parkering og bilkjøring

Uansett tid på døgnet må det kjøres sakte i nedkjørselen, da det er trangt og uoversiktlig ved inn- og utkjøringen av garasjen.

Den store parkeringsplassen ved Holmenkollveien er spesielt for gjesteparkering. Dog er det ikke meningen at man skal kunne "låne bort" parkering til venner og kjente når man selv ikke er hjemme. Utenfor A blokken er det kun anledning til begrenset parkering.

Det henstilles til bileierne med garasje plass om å benytte denne nattetid.

10. Vifter

Alle kjøkken og ildsteder er utstyrt med vifter. Disse må benyttes slik at matlukt sjenerer naboer minst mulig. P.g.a. byggenes beskaftenhet anbefales det å åpne et vindu/dør ved bruk av kjøkkenviftene for å øke viftens avtrekksevne.

11. Boder

Alle leilighetene har minst en bod til eget bruk. Det finnes tre fellesboder, to små som har egen inngang utenfor ved garasjedøren, og en stor bod som ligger sentralt i garasjen. Den nordligste av ute-bodene reserveres for redskap samt arbeidsbenk til felles bruk. Den største boden, som har inngang fra garasjen, vil være tilrettelagt for oppbevaring av sykler og ski, samt Sameiets arkivskap og et smøreboard (for preparering av ski). Ved ønske om å oppbevare personlige eiendeler i denne boden utover nevnte ting, kontakt styret. For øvrig kan fellesbodene benyttes. Det pålegges alle å holde det ryddig, og å huske å låse dørene til bodene.

Referat fra Årsmøte i Sameiet Holmenkollveien 93, 0784 Oslo

Dato: 29. mai 2024

Tidspunkt: Klokken 18:00

Sted: Leiligheten til Marit og Svein Haugerud

Dagsorden

1. Registrering av fremmøtte og fullmakter
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent og en til å underskrive protokollen
4. Godkjenning av innkallelsen
5. Gjennomgang av årsberetningen
6. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023
7. Behandling av innkomne forslag
8. Orientering om vedlikeholdstiltak
9. Presentasjon av budsjett for 2024
10. Valg av styre
11. Valg av revisor

1. Registrering av fremmøtte og fullmakter

Til stede:

Peter Emil Petersen (styreformann), Svein Haugerud (styremedlem), Mette Petersen (revisor), Janecke Kopaas (varamedlem), Grete Thrane, Henrik og Bridget Steffens, Grete Thorstensen, Lasse Mjerskaug, Anne Karine Rasmussen og Simen Østensen.

Fullmakt fra:

Charlotte Knudsen og Ivar Strøm-Gundersen

2. Valg av møteleder

Peter Emil Petersen ble valgt til møteleder.

3. Valg av referent og en til å underskrive protokollen

Janecke Kopaas ble valgt til referent.

Lasse Mjerskaug ble valgt til å signere protokollen.

4. Godkjenning innkalling

Innkallingen ble godkjent.

5. Gjennomgang av årsberetningen

Peter Emil spurte om det var spørsmål til årsberetningen.
Det var ingen spørsmål eller kommentarer til beretningen.

6. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023

Peter Emil gikk gjennom regnskapets poster.
Regnskapet ble godkjent.

7. Behandling av innkomne forslag

Forslag/ spørsmål fra Anne Karine Rasmussen i forkant av årsmøtet:

1. Sti nr. 5 Holmenkollveien 91/93 Krag's vei 6/8:
Ikke en sak for sameiet.
2. Byggearbeid Krag's vei 6/8:
Husene rehabiliteres og det blir dermed ikke noe høyere bygg enn tidligere.
3. Furutrær mot Krag's vei 8:
Furutrærne vil bli fjernet.
4. Støtterekkverk ved trapp: Det ble besluttet å lage rekkverk ved trappen til hagen. 6 stemmer for og 2 stemmer mot.

Forslag/ spørsmål fra Lasse Mjerskaug i forkant av årsmøtet:

1. Det hadde vært fint å få en oppdatering på årsmøtet angående vedlikeholdsplan fremover:
Ref. punkt 8 på dagsorden.
2. Det er sprekker på begge fasader og spesielt på sementkanter nedenfor vinduskarmer. Det gjelder både a og b:
Notert under punkt 8 på dagsorden.
3. Vannlekkasje fra takrenne som går fra Charlotte og ned til meg:
Notert under punkt 8 på dagsorden.

8. Orientering om vedlikeholdstiltak

Styrets vedlikeholdsliste stemmes ikke over, men reflekteres i budsjettet. Punktene ble gått gjennom og i tillegg ble følgende tatt opp:

- Sjekke alle takrenner da det er flere lekkasjer. Bl.a. ved takrennen i hjørnet på terrassen til Karin Kopaas og ned til Grethe Thrane
- Terrassene er sameiets ansvar. Styret vil be Pjotr ta runde på alle terrassene og vurdere tiltak.
- Be elektriker Haugen sjekke viften på taket hos Grete Thorstensen. Reklamasjon dersom den ikke trekker som den skal.
- Sort belegget på taket flaser av. Styret vil innhente pris fra Pjotr.
- Grete Thorstensen og Lasse Mjerskaug vil ha skiltet om snuplass, som er fjernet, opp igjen. Diskusjon og ulike synspunkter rundt hvor mange parkeringsplasser det er ved B-bygget og hvor man skal parkere i forhold til at det skal være plass til at biler kan snu. Det ble oppfordret til kortidsparkering og til å ta hensyn til hverandre og de ulike behov man har.
- Flere har kjøpt ny markise fra Norsol. Lasse Mjerskaug har kontaktinfo dersom noen ønsker det. Ved bytte av markise skal ny duk være ensfarget hvit/beige.

9. Presentasjon av budsjett for 2024

- Peter Emil gikk gjennom styrets forslag til budsjett.
- Vannmåler gir lavere kommunale kostnader fordi avgiftene knyttet til vannforbruk nå beregnes ut fra faktisk forbruk, i motsetning til estimert forbruk.
- Stømforkbruk er vanskelig å forutse.
- Utgifter til hagearbeid og måking vil antagelig øke. Vedlikehold kan også øke.
- Telia er blitt mye dyrere. Svein Haugerud har undersøkt annen leverandør uten hell. Styret vil se på hva som kan være smart å gjøre. Sjekke kva de ulike leilighetene ønsker av lineær tv/internett.
- Kontingent er relatert til medlemskap hos Huseierne, noe som har gitt utelling i gunstigere forsikring hos Storebrand.
- Sameiet har ryddig og god økonomi. Husleien vil ikke bli økt.

10. Valg av styre.

Det sittende styret stiller til gjenvalg. Det har ikke kommet inn noen andre forslag og ingen protester. Det sittende styret ble dermed gjenvalgt for 2 år.

11. Valg av revisor.

Mette Petersen stiller til gjenvalg
Revisor gjenvalgt.

Peter Emil takket for godt møte.

Møtet ble hevet klokken 19:20

Oslo, 29. mai 2024


Jarecke Kopaas, referent


Lasse Mjerskaug

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLMENKOLLVEIEN 93 A OG B

(«Vedtektene»)

Org.nr.: 987 477 148

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 9.12.2019

Sist endret på Årsmøte 25.6.2020*

1. Eierseksjonssameiet

1-1 Navn

Sameiets navn er Holmenkollveien 93 A og B («Sameiet Holmenkollveien 93»).

Sameiet Holmenkollveien 93 har Gnr 33, bnr 310 i Oslo.

Sameiet Holmenkollveien 93 består av totalt 2320 m² fordelt på 13 eierseksjoner, samt seksjon nr 1 (fellesareal) som inneholder garasje og boder hvor alle øvrige eierseksjoner eier en eller flere 1/19-deler.

Oversikt over de respektive eierseksjoner, med tilhørende sameiebrøk og stemmeretter følger som Vedlegg 1 til Vedtektene.

1-2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

1-3 Formål

Sameiet Holmenkollveien 93's formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i forbindelse med drift og administrasjon av bygninger og utearealer.

2. Disposisjonsrett over seksjonene

2-1 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og Eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er fastsatt til 60 døgn.*

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i Vedtektene dersom de som berøres samtykker i begrensningen.

2-2 Godkjenning av ny seksjonseier/leietaker

Overdragelse ved salg og utleie av en seksjon skal meldes skriftlig til Styret og godkjennes av Styret. Utleie/fremleie av garasjeplass(er) til andre enn øvrige seksjonseiere må også godkjennes av Styret.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

2-3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonene i Sameiet Holmenkollveien 93 kan kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten skriftlig samtykke fra Styret, brukes i ervervs- eller yrkesmessig virksomhet, hjemmekontor unntatt.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra Styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller til andre steder som Styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

2-4 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierne plikter å behandle sine bruksenheter og tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde alt forsvarlig vedlike. Balkonger og terrasser er fellesarealer. Det påhviler den enkelte seksjonseier, som eksklusiv bruker av slike arealer, normalt vedlikehold av disse arealene, eksempelvis rydding i og rundt egne blomsterkasser, fjerning av gjenstander eller kunstige hindringer som kan hindre naturlige vannavløp til takrenner/nedløp etc.

Det må ikke innenfor bruksenheten foretas vesentlige bygningsmessige arbeider, eller arbeider som kan berøre bygningens tekniske anlegg, eller være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og godkjent av Styret. Styret har rett til å kontrollere at bestemmelsene overholdes og kreve eventuelle mangler rettet. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Seksjonseierne er selv ansvarlig for indre vedlikehold som omfatter følgende: inventar, utstyr som vannklosetter, badekar og vasker, apparater eks, brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karm, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong og terrasser.

For øvrig følger seksjonseierens vedlikeholdsplikt av Eierseksjonsloven.

2-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet Holmenkollveien 93 skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Reparasjon av terrasser er Sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig følger Sameiet Holmenkollveien 93's vedlikeholdsplikt av Eierseksjonsloven.

Styret skal sørge for å holde bebyggelsen fullverdifsikret til enhver tid.

2-6 Fordeling av felleskostnader og felles inntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på den enkelte sameiebrøk, hvor nevneren er 1790 og telleren den enkelte seksjons areal i henhold til seksjonslisten som følger som Vedlegg 1 til Vedtektene.

Den enkelt seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Endring av akontobeløpet trer i kraft fra det tidspunkt årsmøtet beslutter.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal.

Ved forsinket betaling pålegges forsinkelsesrente i henhold til gjeldende lovbestemmelse.

Til sikkerhet for felleskostnadene er påheftet hver bruksenhet en pantheftelse på NOK 15.000,- som til enhver tid skal ha prioritet innenfor 90 % av verditakst avgitt av godkjent takstmann.

Som forsinket betaling skal alltid anses 45 dager.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av felleskostnadene etter påkrav anses som vesentlig mislighold av Vedtektene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Inntekter kan fordeles på annen måte dersom de seksjonseierne som berøres sier seg enige, og det fremkommer i Vedtektene.

2-7 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor seksjonseierens kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

For øvrig følger seksjonseierens erstatningsansvar av Eierseksjonsloven.

2-8 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikeholdsansvar

Dersom Sameiet Holmenkollveien 93 ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal Sameiet Holmenkollveien 93 erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet Holmenkollveien 93 skal likevel ikke erstatte tapet dersom Sameiet Holmenkollveien 93 kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor dets kontroll, og at det ikke er rimelig å forvente at sameiet Holmenkollveien 93 skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

For øvrig følger erstatningsansvaret av Eierseksjonsloven.

Kravet om erstatning rettes mot Styret. Først erstatningsansvaret frem, er kostnaden felleskostnad for Sameiet Holmenkollveien 93.

2-9 Pålegg om salg av seksjon

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 (seks) måneder fra pålegget er mottatt.

2-10 Fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av bruksenheten.

3. Årsmøtet

3-1 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet Holmenkollveien 93.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

3-2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstra ordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10% av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Frist for innkalling til ekstraordinært årsmøte kan aldri være kortere enn 3 (tre) dager.

3-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være minst åtte og høyst tyve dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelige i årsmøtet.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier meddeler Styret hvilken kommunikasjonsform som skal benyttes.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet behandle et forslag som etter Eierseksjonsloven eller Vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen som er gitt seksjonseierne.

3-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

- behandle Styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- fastsette godtgjørelse til styremedlemmene (hvis det betales godtgjørelse)

3-5 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra de saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet vedtar Husordensregler for Sameiet Holmenkollveien 93. Seksjonseierne plikter å følge Husordensreglene.

Årsmøtet vedtar retningslinjer for bygningsmessige arbeider som skal skje etter en helhetlig plan, eksempelvis utskifting av markiser, endring av utvendige farger etc.

Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

3-6 Hvem kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjonen har rett til å være stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

3-7 Ledelse av årsmøtet

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen trenger ikke være seksjonseier.

3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i Eierseksjonsloven eller Vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i Eierseksjonsloven.

Ved vedtektsendringer kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i saker som blant annet berører ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. For øvrig vises til Eierseksjonsloven.

Det kreves videre flertallskrav for særlige bomiljøtiltak som går utover vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem (5) prosent av de årlige felleskostnadene.

Særlige bomiljøtiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

3-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet Holmenkollveien 93 skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiet Holmenkollveien 93's karakter
- tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

3-10 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon har en stemme på årsmøtet, unntatt garasjeseksjonen.

De enkelte seksjoner og stemmerett fremgår av Vedlegg 1 til Vedtektene.

Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

3-11 Protokoll

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

4. Styret

4-1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre («Styret»). Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 (tre) medlemmer samt 2 (to) varamedlemmer.

Årsmøtet velger Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 (to) år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av Styret skal fratre.

4-2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Styret møtes så ofte som det er nødvendig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Protokollene skal være tilgjengelig for Sameiet Holmenkollveien 93.

4-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiet Holmenkollveien 93's anliggender i samsvar med Eierseksjonsloven, Vedtektene og beslutninger på årsmøtet.

4-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i Eierseksjonsloven eller Vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av Eierseksjonsloven, Vedtektene eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

4-5 Inhabilitet

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

4-6 Hvem kan forplikte sameiet utad

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av beslutninger truffet av årsmøtet eller Styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

5. Plikt til å ha revisor

5-1 Valg av revisor

Årsmøtet velger med vanlig flertall av de avgitte stemmer hvorvidt Sameiet Holmenkollveien 93 skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

6. Forretningsfører

6-1 Ansettelse/engasjement av forretningsfører/Eierskiftegebyr

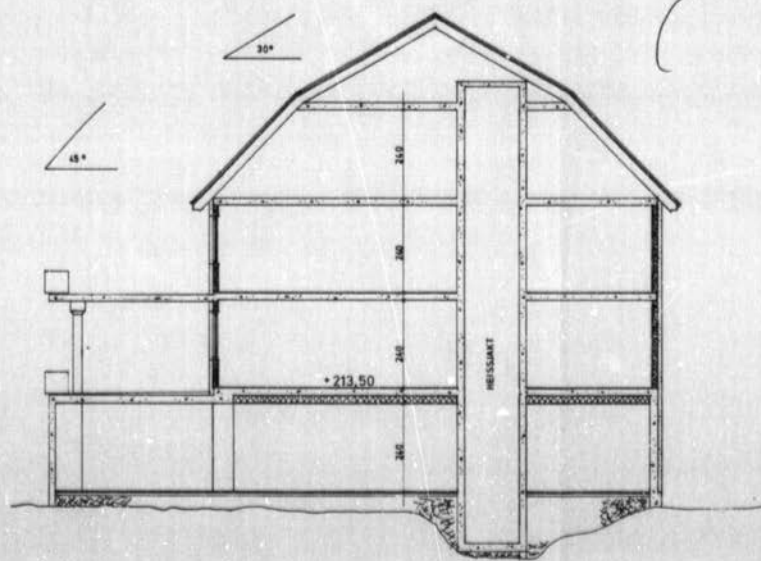
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at Sameiet Holmenkollveien 93 skal ha en forretningsfører.

6-2 Eierskiftegebyr

Sameiet Holmenkollveien 93 ved Styret kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

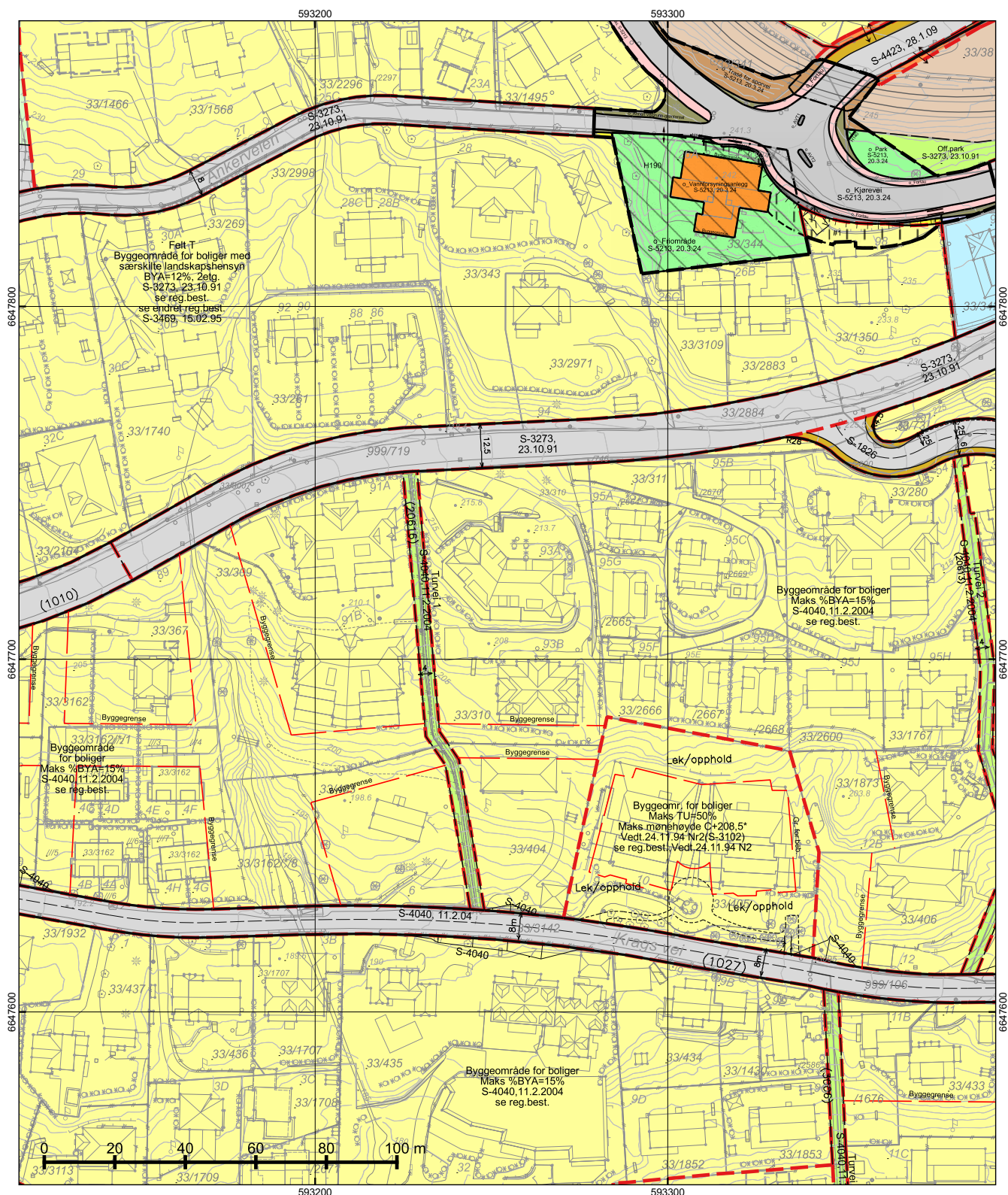
VEDLEGG 1: Oversikt over Seksjonseiere i Sameiet Holmenkollveien 93 med eierbrøker og stemmeretter.





10

HOLMENHÖLLENHUS 0.50m		
Objekt	Stadl	Blatt 11
HOLMENHÖLLENHUS 03		Blatt 12
FLERFAMILIEHUS A		Blatt 13
SNITT		Blatt 14
LORENTZ GEDDE-DANL		Blatt 15, 16, 17
LORENTZ GEDDE-DANL BYGGNADEN I HUS 0.50m, 1.12, 1.13, 1.14		A-110



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144322/ 86513814
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 93A

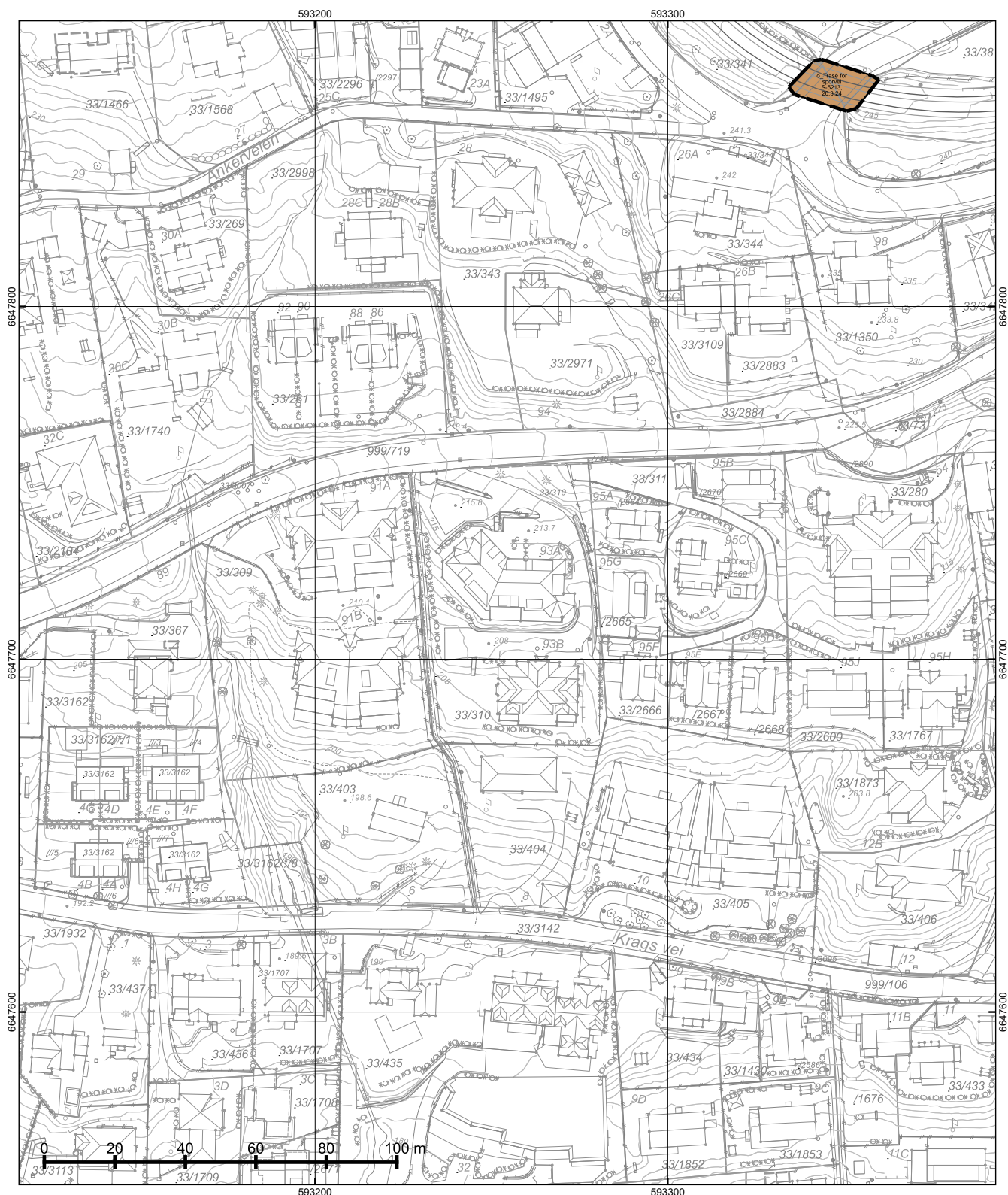
Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

Gnr/Bnr: 33/310

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 10.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144322/ 86513814

Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 93A

Gnr/Bnr: 33/310

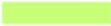
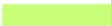
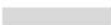
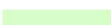
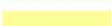
Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

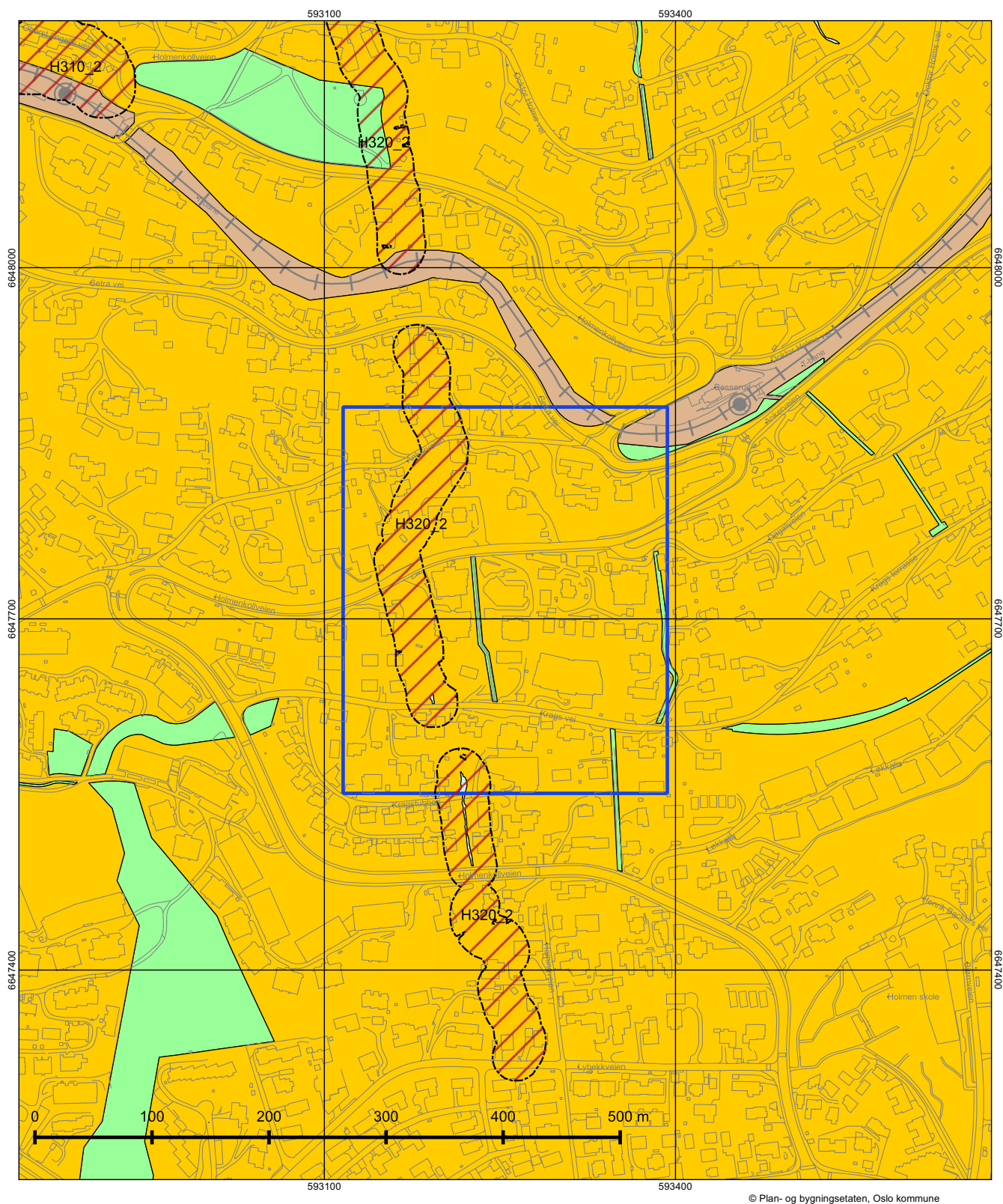
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Skjæring topp
	41 - Turvei/skiløype		Skjæring bunn
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert støttemur
	311 - Annet veiareal		Bru
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		Inn-/utkjøring
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Stenging av avkjørsel
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Avkjørsel
			Brukar
	1110 - Boligbebyggelse		
	1150 - Forretninger		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Dato: 10.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144322/86513814
Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

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>

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

Nabolagsprofil

Holmenkollveien 93A - Nabolaget Løkkaskogen/Besserud søndre - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Besserud T Linje 1N	6 min 0.5 km
Besserud Linje 1	6 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 8.7 km

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	9 min 0.8 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	14 min 1.3 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	21 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

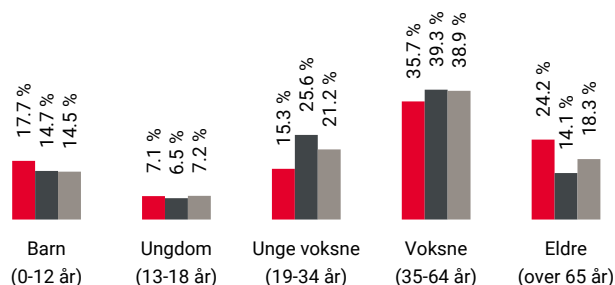
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løkkaskogen/Besserud søndre	1 708	744
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km
Kongeørnen barnehage (1-5 år) 35 barn	11 min 0.8 km
Kragaskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix Besserud Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



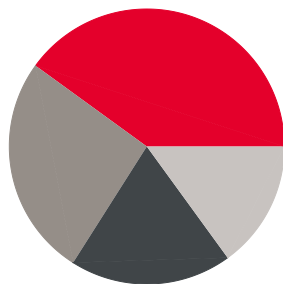
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Kragaskogen	9 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
⚽	Gressbanen	11 min	🚶
	Ballspill, fotball	1 km	
🚴	Holmenkollen Park - Fitness og Spa	21 min	🚶
🚴	Hovseter Velvære	20 min	🚶

Boligmasse



40% enebolig
19% rekkehus
26% blokk
15% annet

«Deilig med nærhet til marka»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Senter

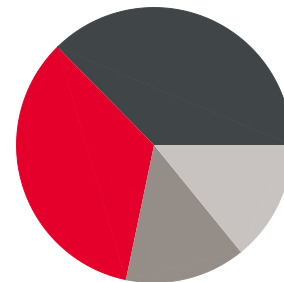
6 min 🚗



Boots apotek Slemdal

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
37% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



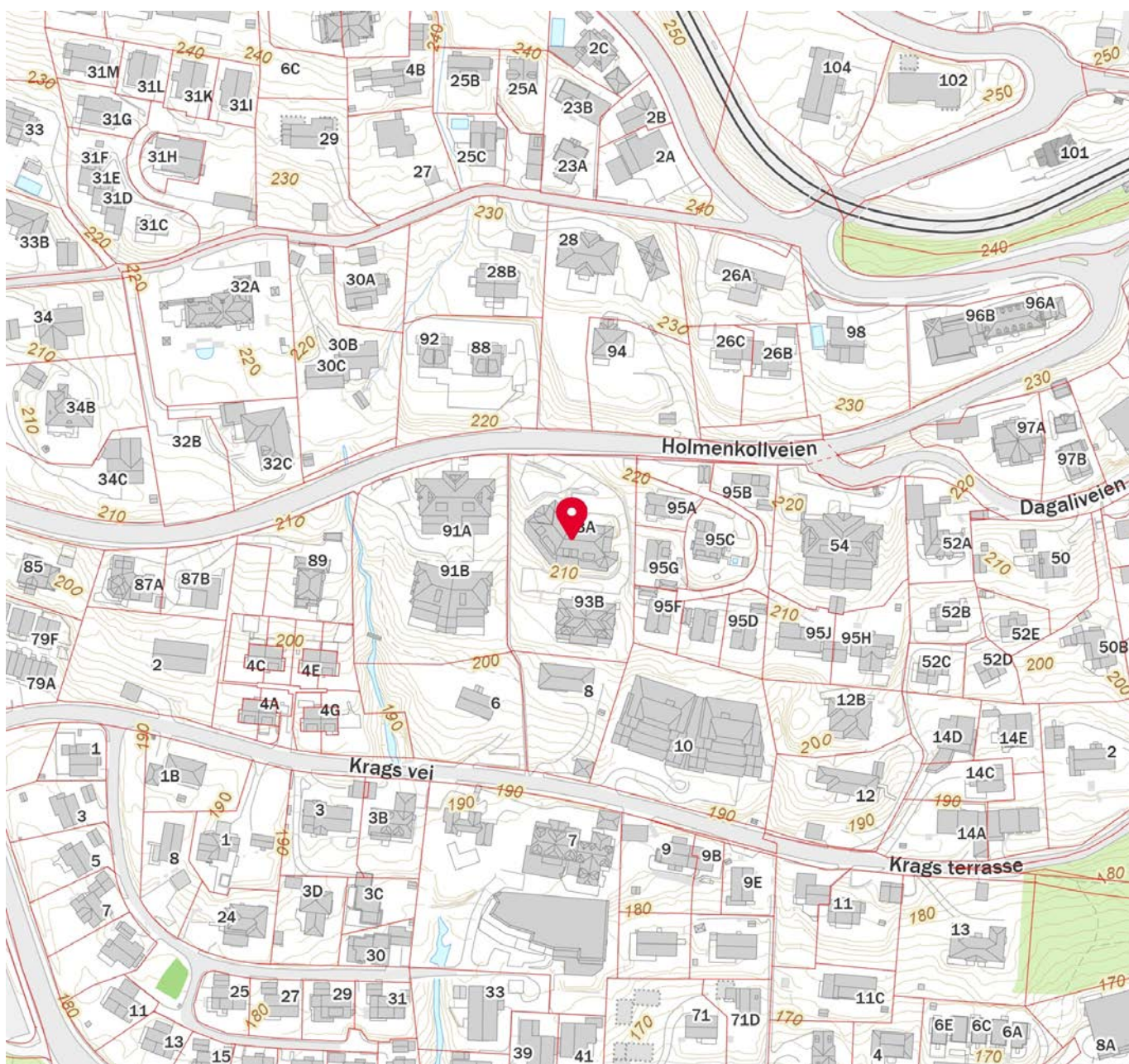
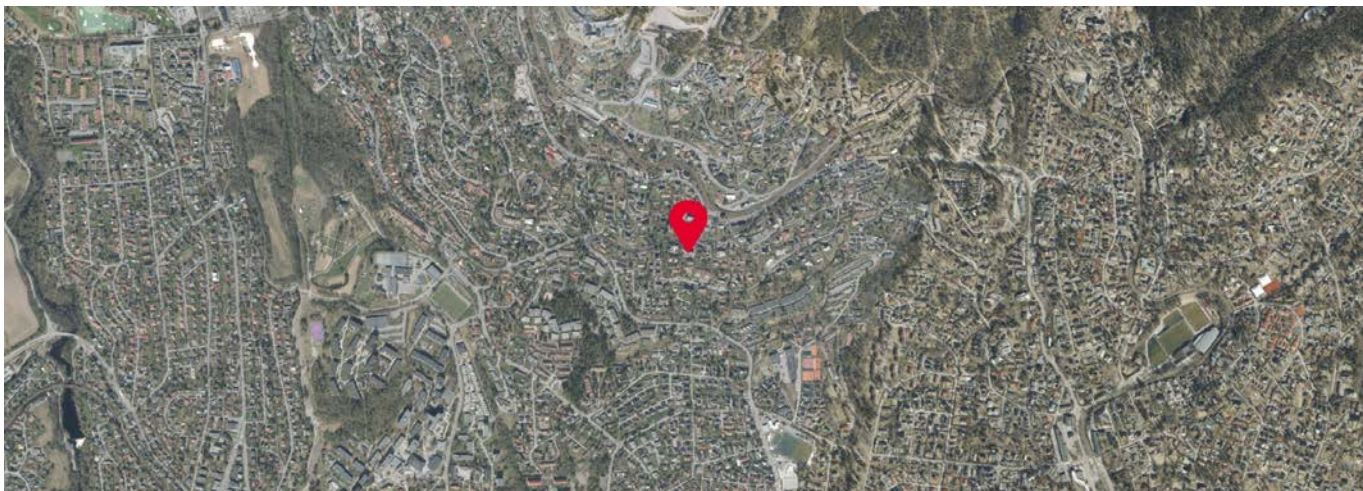
0%

47%

Løkkaskogen/Besserud søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Holmenkollveien 93A
0784 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre