

Holtegata 2B



Velkommen til

Holtegata 2B



Salgsoppgaven produsert 18. mai 2025

BRISKEBY

Lekker og oppgradert 3/4-r leilighet. Balkong. Peis. Parkeringsplass. Ingen dok.avg. Etterspurt og skjermet beliggenhet!

Prisantydning	14 890 000,-
Fellesgjeld	90 000,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	14 993 838,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 076,-
BRA-i	126 kvm
Totalt BRA	139 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1930

Megler	Magnus Jørstad
Telefon	980 20 680
E-post	m.jorstad@nordvikbolig.no

Megler 2	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lekker og gjennomgående 3/4-roms aksjeleilighet med balkong og store oppholdsrom - på attraktive Briskeby. Leiligheten er svært sjarmerende og påkostet, beliggende i byggets 2.etg. En praktfull leilighet med gjennomtenkt planløsning og behagelige rominndelinger.

Leiligheten består av lys og elegant stue/spisestue, sjarmerende forstue med moderne 2-sidig peis og to gode soverom. Eksklusivt bad og separat toalett. Ved oppussing er det lagt vekt på moderne material- og fargevalg.

- Romslig biloppstillingsplass og felles el.ladere
- Stor balkong
- Overflateoppusset i 2025
- 2 boder
- Lekkert kjøkken med nye snekkerbygde fronter
- Kompositttstein benkeplate og Siemens hvitevarer
- Nytt fiskebensgulv i 2025
- Gulvvarme i flere oppholdsrom
- Sogner til Uranienborg skole
- Ingen dok.avg

Arealer og innhold

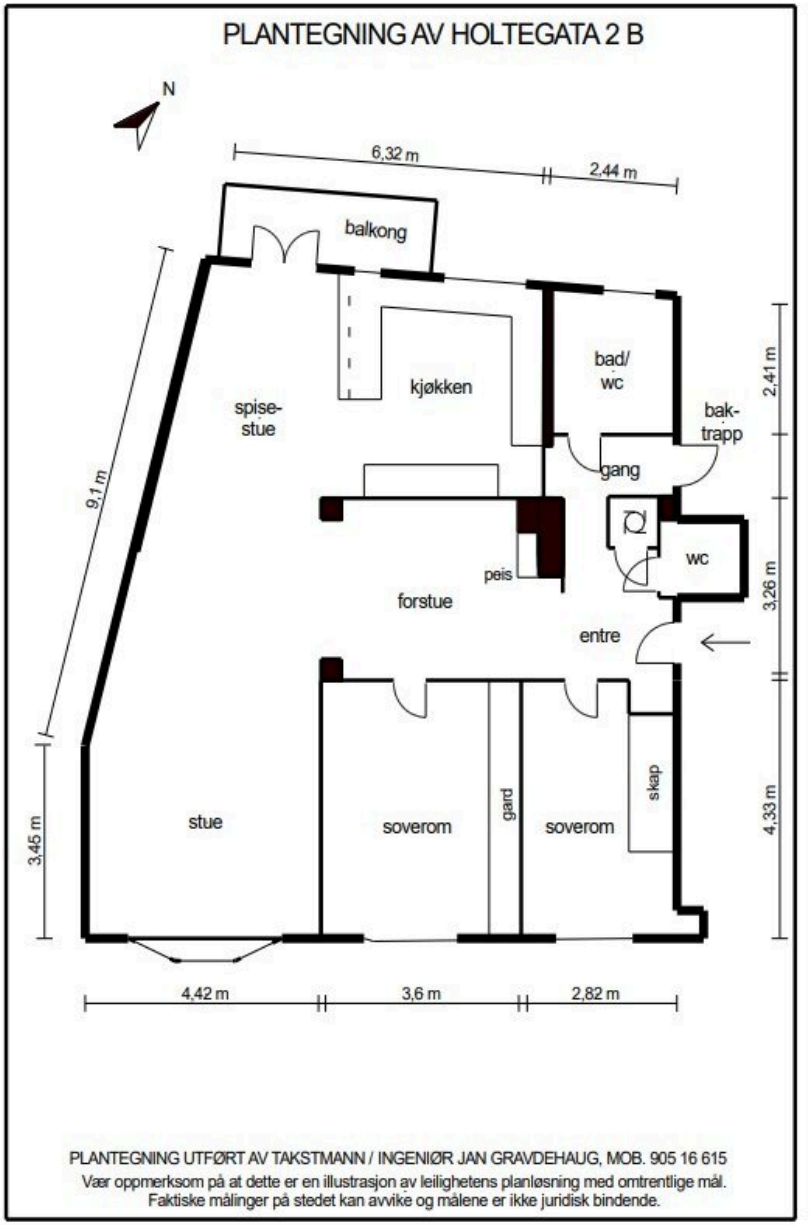
BRA-i:	126 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	139 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Entré, gang, kott, toalettrom, bad/wc, kjøkken, spisestue, forstue, stue og 2 soverom.
Total BRA: 126 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.


PLANTEGNING AV HOLTEGATA 2 B
N
6,32 m
2,44 m
balkong
kjøkken
bad/
wc
spise-
stue
bak-
trapp
gang
9,1 m
2,41 m
wc
peis
forstue
3,26 m
entre
stue
soverom
gard
soverom
skap
3,45 m
4,33 m
4,42 m
3,6 m
2,82 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


































DIOR






19B





Informasjon

Holtegata 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0326/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Vetle Hazeland
Axel Myklebust Lexau

Kjøpesum og omkostninger
14 890 000,- (Prisantydning)
90 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 980 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 993 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 003 138,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 139 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Entré, gang, kott, toalettrom, bad/wc, kjøkken, spisestue, forstue, stue og 2 soverom.
Total BRA: 126 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Innhold

Entré, gang, kott, toalettrom, bad/wc, kjøkken, spisestue, forstue, stue og 2 soverom.

Balkong på ca. 5,4 m^2 med utgang fra spisestue.
Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 4,4 m^2 og 1 loftsbod på ca. 8,5 m^2. Skråtak.
Leiligheten disp. skiskap i portrom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt Kvik kjøkken med snekkerbygde profilerte fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp. Integrert stekeovn/dampovn, stekeovn/micro, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, hel fryseskap og vinskap. Halvøy/sittebenk mot spisestue. Komfyrvakt. Kjøkken og hvitevarer fra 2016. Hvitevarer fra Siemens. Overskap, skapfronter og dekkside fra 2025. Ny induksjonstopp 2025. Benkeplate av kvartskompositt. Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Kott:
Kott med flislagt gulv. Opplegg for vaskemaskin.
Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje).

Toalettrom:
Servant med underskuffer. Speilfelt i flis over servant. Vegghengt toalett.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger og gulv.

Bad/wc:
Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. 2 stk. regndusj og 2 stk. håndusj.
Dobbelservant med underskuffer. Speilfelt over servanter. Veggmontert toalett.
Avtrekksventil i himling.
Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights.
Flislagte vegger.
Tilluft via dørterskel og spalteventil i vinduskarm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegg og nabovegg).

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv. Rekkverk i malt metall.
Rekkverk = 1,1 m.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett i fiskebensmønster. Fliser i kott og entre/gang.
Brede fotlister i rom.
Parkett og fotlister fra 2025. Fliser i entre/gang fra 2025.
Veggflater: Malte flater, tapet. Veggflater malt 2025.

Himlinger består av: Malt betonghimling og nedsenket malt plater.
Himlinger malt 2025. Taklister fra 2025.
Innfelt downlights i himling i gang, kjøkken, spisestue, forstue og stue.

Garderober:
Garderobe i entre.
Snekkerbygd løsninger med garderobeskap i gjestesoverom fra 2016.
Fast skap i gjestesoverom.
Skyvedørsgarderobe med oppheng, hyller og skuffer i hovedsoverom fra 2016.

Innvendige dører:
Malte 1 - speil dører.
Dører malt 2025.
Dørhåndtak fra 2025.

Ildsted:
Original teglsteinspiper i gården. Vifte på pipehatt.
Peis med omramming og glassdør i forstue.

Dører:
Edeltre entredør.
Dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2013.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1996 mot gate.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2013 mot indre gårdsrom.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i baktrapp.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 11 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) -13 stykk.
TG0 - 1 stykk.

1) Pipe og ildsted har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

2) Elektrisk anlegg har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei.

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg

der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid
og det foreligger få opplysninger om anlegget.
Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann
og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

3) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rør i rør system. Rørfordelerskap for rør i rør plassert i kott.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

4) Overflater og konstruksjon på toalettrom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Toalettrom fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

5) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

6) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Avtrekksventil i himling. Tilluft via dørterskel og spalteventil i vinduskarm.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

7) Sanitærutstyr og innredning på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

8) Sluk, membran og tettesjikt på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Plastsluk. Ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.

9) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Fall mot sluk er målt til 11 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

10) Radon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

11) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

12) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Edeltre entredør.

Dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Entrédøren fremstår i normalt god stand til tross for høy alder.
Ytterdører er ikke brann/lydklassifisert sammenlignet med nye entrédører.
Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

Parkering

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles og lukket bakgård. Dette er regulert i vedlegg til husordensreglene.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundament til faste masser/ensartet fjellgrunn.
Betong grunnmur. Støpte betonggulv på kultet grunn.
Bærende konstruksjon i mur/betong.
Fasader forblendet med spekkmurt rød teglstein mot gate. Fasade pusset og malt mot bakgård.
Saltak i trekonstruksjoner. Tekket trolig med takplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapp tekket med skifter. Baktrapp i betong.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1996 mot gate.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2013 mot indre gårdsrom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk. Panelovner.
El. varmefolie/matter på kjøkken. spisestue, stue og forstue. 2 soner (kjøkken-spisestue og stue-forstue).
Varmekabler på bad
Vedfyring med peis.
El. folie/matter fra 2025.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 076,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 4.851,-
Akonto strøm 225,-

Eiendomsskatt 1.963,-

Eiendomsskatt kreves inn sammen med felleskostnadene i mai, juni, september og november.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 224 197,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 10 875 974,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Selskapets navn er AS Holtegaten 2B med orgnr. 933342476.

Hva skjer i gården:
- Aktuelle planer i gården er etablering av infrastruktur for elbil-lading. Foreløpig ikke vedtatt, men foreligger forslag.
Gården står for infrastruktur og den enkelte eier som ønsker elbil-lader står for installasjon av ladeboks.

Det er ingen umiddelbare planer om økning av fellesgjelden.

Tilbygg/modernisering:
2022 Alle felles avløpsrør og bunnledninger i gården ble rehabilitert.
2020 Modernisering Boret energibrønner i bakgård.
2020 Modernisering Balkonger mot bakgård.
2020 Modernisering Fasader mot bakgård pusset og malt.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 90 000,- pr. 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: OBOS01-98207810940. Restsaldo: kr 794.883,-. Restløpetid: 14 år 3 md.
Rente: Flyt 6,85% pr. år til og med rente (13.05.25).

Fellesformue

Kr 39 126,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79162921

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 831 kvm (Eiertomt)
Bakgård opparbeidet med biloppstillingsplasser.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og sentralt boområde på Uranienborg i Oslo. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager mm. I tillegg er det populære handlegater som Bogstadveien og Karl Johan, kafeer, spiseplasser, Slottsparken, Uranienborgparken i nærområdet. Rett utenfor døren finner du Rema 1000 og Vinmonopolet. Kiwi Briskeby ligger kun kort gange unna leiligheten.

Fra leiligheten er det gangavstand til bl.a. Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Skovveien med alle sine shoppingmuligheter, kaféer og uteliv, samt Marienlystparken og Frognerparken med Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. For hyggelige søndagsturer anbefales også turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, båtliv og skiløyper om vinteren.

Ballplassen ligger kort avstand fra boligen, denne er nylig oppgradert og tilgjengelig for strøkets ungdom! Både fotball og basket.

God offentlig kommunikasjon i området med både buss og trikk få meter unna. Nasjonalteateret er nærmeste stasjon for Flytoget. Det er korte avstander til lekeplasser, skøytebane, tennisanlegg, svømmehall, treningssenter og kino m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1930. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
President Harbitz' gate 19 C - Fasadeendringer
Saksnummer: 202200716
Siste dok. 24.05.2022

Lallakroken 10 - Holtegata - President Harbitz' gate - Opparbeidelse av veiareal og fortau med tilhørende tekniske anlegg - Hartvig Nissen vgs
Saksnummer: 202452471
Siste dok. 07.06.2024

Lallakroken 10 - Fasadeendringer - etablering av takterrasse
Saksnummer: 202208254
Siste dok. 11.08.2022

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid

avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging (normalt 16 900,-) kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2025

Megler

Magnus Jørstad , Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98020680

Megler 2

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Holtegata 2B

Holtegata 2B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 277 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	1 min 0.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	12 min 1 km

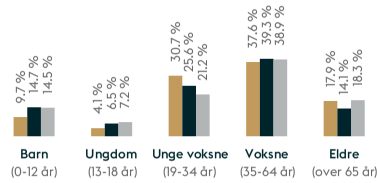
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	1 min 0.1 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	2 min
Den tysk-norske	7 min
Fresh Fitness Majorstuen	8 min
EVO Oscarsgate	11 min

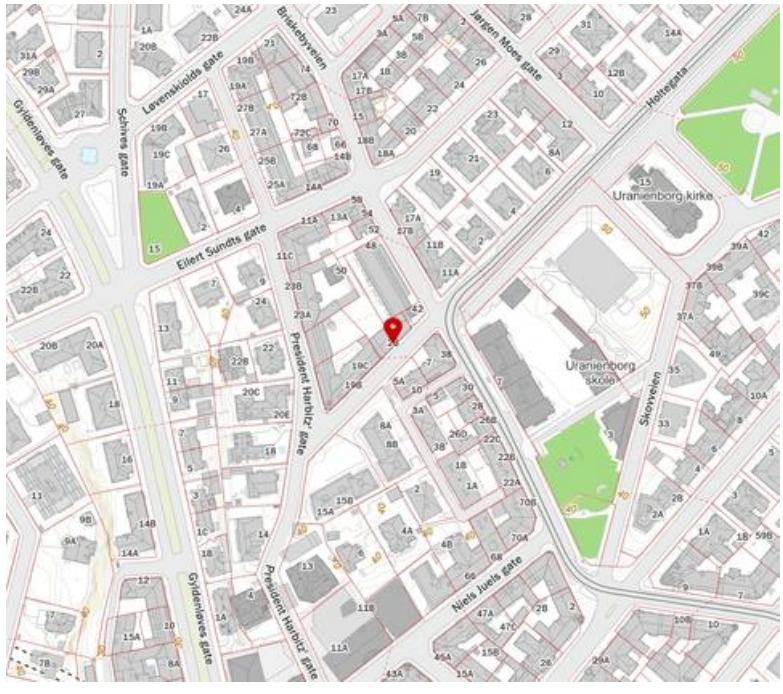
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 161
Aksjenummer 143-160

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1699 **Referansenummer:** NH1008

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Balkong ut fra spisestue.

Leiligheten pusset opp 2015.
Kjøkken og hvitevarer fra 2016.
Leiligheten overflateoppusset 2025 med nytt parkettgulv, vegger - og himlinger malt, oppgradert kjøkken m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Parkeringsplasser i bakgård.

Leilighet - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesborder i kjeller.

Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Betong grunnmur. Støpte betonggulv på kultet grunn.
Bærende konstruksjon i mur/betong. Fasader forblendet med spekkmurt rød teglstein mot gate. Fasade pusset og malt mot bakgård.
Saltak i trekonstruksjoner. Tekket trolig med takplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapp tekket med skifter. Baktrapp i betong
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1996 mot gate.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2013 mot indre gårdsrom.
Edeltre entredør.
Dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2013.
Balkong i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv. Rekkverk i malt metall.
Rekkverk = 1,1 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebensmønster. Fliser i kott og entre/gang.
Brede fotlister i rom.
Parkett og fotlister fra 2025.
Fliser i entre/gang fra 2025.

Veggflater:
Malte flater, tapet.
Veggflater malt 2025.

Himlinger består av:
Malt betonghimling og nedsenket malt plater.
Himlinger malt 2025.

Taklister fra 2025.

Etasjeskillere i betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Original teglsteinspiper i gården. Vifte på pipehatt.
Peis med omramming og glassdør i forstue.

Malte 1 - speil dører.
Dører malt 2025.
Dørhåndtak fra 2025.

Garderobe i entre.
Snekkerbygd løsninger med garderobeskap i gjestesoverom fra 2016.
Fast skap i gjestesoverom.
Skyvedørsgarderobe med oppheng, hyller og skuffer i hovedsoverom fra 2016.

Fibernett.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Baderommet pusset opp 2015.
Aktuell byggeforeskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk.
Ukjent tettesjikt / membran.
Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. 2 stk. regndusj og 2 stk. håndusj. Dobbelservant med underskuffer. Speilfelt over servanter. Veggmontert toalett.
Avtrekksventil i himling. Tilluft via dørterskel og spalteventil i vinduskarm.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegg og nabovegg).

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med malte glatte fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn / dampovn, stekeovn / micro, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, hel fryseskap og vinskap.
Halvøy / sittebenk mot spisestue.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2016.
kjøkken fra Kvik.
Hvitevarer fra Siemens.
Overskap, skapfronter og dekkside fra 2025.
Ny induksjonstopp 2025.

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Servant med underskuffer. Speilfelt i flis over servant. Vegghengt

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

toalett.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger og gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Rørfordelerskap for rør i rør plassert i kott.
Avløpsrør i leiligheten i hovedsak plast.
Felles avløpsrør av støpejern. Rørfornying av soilrør med innv. strømpeforing des. 2022.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere.

Kott med flislagt gulv. Opplegg for vaskemaskin. Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje).

Elektrisk. Panelovner.
El. varmefolie / matter på kjøkken. spisestue, stue og forstue. 2 soner (kjøkken-spisestue og stue-forstue).
Varmekabler på bad
Vedfyring med peis.
El. folie / matter fra 2025.

Innfelt downlights i himling i gang, kjøkken, spisestue, forstue og stue.

Bergvarme / boret brønn tilknyttet bygning.
For eventuell tilkobling med nye radiatorer i rom anbefales egen fagmann for gjennomgang.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i baktrapp.

Adresserbart røk og tyverivarsling til Vaktselskap.
Brannslokkingsapparat leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

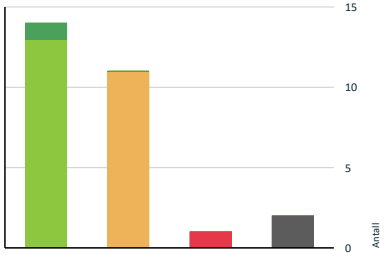
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

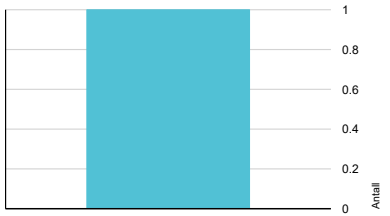
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1930

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Boret energibrønner i bakgård.
2020	Modernisering	Balkonger mot bakgård
2020	Modernisering	Fasader mot bakgård pusset og malt
2022	Modernisering	Felles avløpsrør og bunnledninger i gården ble rehabilitert.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesborder i kjeller.

Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn. Betong grunnmur. Støpte betonggulv på kultet grunn.
Bærende konstruksjon i mur/betong. Fasader forblendet med spekkmurt rød teglstein mot gate. Fasade pusset og malt mot bakgård.
Saltak i trekonstruksjoner. Tekket trolig med takplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapp tekket med skifter. Baktrapp i betong
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1996 mot gate.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2013 mot indre gårdsrom.

TG 2 Dører

Edeltre entredør.
Dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdør med 2 lags isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédøren fremstår i normalt god stand til tross for høy alder.
Ytterdører er ikke brann/lydklassifisert sammenlignet med nye entrédører.
Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv. Rekkverk i malt metall.
Rekkverk = 1,1 m.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebensmønster. Fliser i kott og entre/gang.
Brede fotlister i rom.
Parkett og fotlister fra 2025.
Fliser i entre/gang fra 2025.

Veggflater:
Malte flater, tapet.
Veggflater malt 2025.

Himlinger består av:
Malt betonghimling og nedsenket malt plater.
Himlinger malt 2025.
Taklister fra 2025.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Foto viser nivellering med krysslaser i hovedsoverom

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Original teglsteinspiper i gården. Vifte på pipehatt.
Peis med omramming og glassdør i forstue.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Malte 1 - speil dører.
Dører malt 2025.
Dørhåndtak fra 2025.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Fibernett.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobe i entre.
Snekkerbygd løsninger med garderobeskap i gjestesoverom fra 2016.
Fast skap i gjestesoverom.
Skyvedørsgarderobe med oppheng, hyller og skuffer i hovedsoverom fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Baderommet pusset opp 2015.
Aktuell byggeforeskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Fall mot sluk er målt til 11 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.



Kontroll av sluk på bad.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. 2 stk. regndusj og 2 stk. hånddusj. Dobbelservant med underskuffer. Speilfelt over servanter. Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft via dørterskel og spalteventil i vinduskarm.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

2. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegg og nabovegg).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med malte glatte fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn / dampovn, stekeovn / micro, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, hel fryseskap og vinskap.
Halvøy / sittebenk mot spisestue.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2016.
kjøkken fra Kvik.
Hvitevarer fra Siemens.
Overskap, skapfronter og dekkside fra 2025.
Ny induksjonstopp 2025.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Servant med underskuffer. Speilfelt i flis over servant. Vegghengt toalett. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger og gulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettrom fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system. Rørfordelerskap for rør i rør plassert i kott.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i leiligheten i hovedsak plast.
Felles avløpsrør av støpejern. Rørfornying av soilrør med innv. strømpeforing des. 2022.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kott med flislagt gulv. Opplegg for vaskemaskin. Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje).

TG 1 Oppvarming

Elektrisk. Panelovner.
El. varmefolie / matter på kjøkken. spisestue, stue og forstue. 2 soner (kjøkken-spisestue og stue-forstue).
Varmekabler på bad
Vedfyring med peis.

El. folie / matter fra 2025.

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt downlights i himling i gang, kjøkken, spisestue, forstue og stue.

TG IU Vannbåren varme

Bergvarme / boret brønn tilknyttet bygning.
For eventuell tilkobling med nye radiatorer i rom anbefales egen fagmann for gjennomgang.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i baktrapp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ved oppgradering av kjøkken 2025.
   El. folie / matter i gulv på kjøkken. spisestue, stue og forstue.
   Nye lysdimmere 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og det foreligger få opplysninger om anlegget.
    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Adresserbart røk og tyverivarsling til Vaktselskap.
Brannslokkingsapparat leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

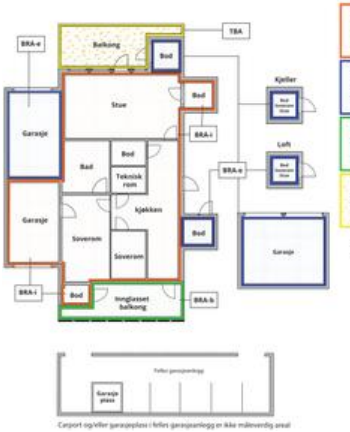
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		4		4	
2. etasje	126			126	5
Loft		9		9	
SUM	**126**	**13**			**5**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré, Gang, Kott, Toalettrom, Bad / wc, Kjøkken, Spisestue, Forstue, Stue, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 5,4 m² med utgang fra spisestue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 4,4 m² i kjeller og 1 bod ca. 8,5 m² på loft. Skråtak.
Leiligheten disp. skiskap i portrom.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Vetle Hazeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	161		0	831.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holtegata 2 B

Hjemmelshaver

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7/Holtegata 2 B AS	7	OBOS Eiendomsforvaltning AS - TLF 02333	Vetle Hazeland

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
143-160

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert og populært boligområde på Briskeby / Frogner med gangavstand til skoler, barnehager, butikker og trikkeholdeplass. Rikt nærmiljø med spesialforretninger.
Kort vei til fine grøntområder og parker. Frognerparken i umiddelbar gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Bakgård opparbeidet med biloppstillingsplasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79162921			

Kommentar
Fellespolise for selskapet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Fra takstmann Heiki Nygård, vedlegg til prospekt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2024	
2	15.08.2024	
3	05.09.2024	
4	05.09.2024	
5	18.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Holtegata 2 B, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 161
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NH1008

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hazeland, Vetle	9578-5999-4-3690712	2025-05-13 20:51:23
Lexau, Axel Myklebust	9578-5999-4-3614850	2025-05-13 21:02:13

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0326/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holtegata 2B, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Axel Myklebust Lexau, Vetle Hazeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikret i Aksjelaget
Forsikret i: Forsikret i Aksjelaget

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort noen endringer på bad under vårt eie

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygde terrasser i 2019 av Balkongbygg AS. Oppgradert fasade

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS. Lagt varmefolie i peisstue, stue, spisestue og kjøkken. Nye dimmere og termostater.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installeres el-billadere i regi av aksjelaget i skrivende stund.

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polimac Bygg AS - diverse oppussing av leilighet. Sparkelt og malt alle overflater. Avrettet gulv i peisstue - lagt ny fiskebensparkett i leilighet. Nye gulvlister og taklister Nye fliser i gang. Nye kjøkkenfronter og dekksider levert av MMK Snekkeri AS.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Medfølger parkeringsplass

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0326/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lexau, Axel Myklebust	**2025-05-13**	**Hazeland, Vetle**	**2025-05-13**

Identifikasjon

bankID Lexau, Axel Myklebust

Identifikasjon

bankID Hazeland, Vetle

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Kine Fjerdingen

8514728 3779/7 13.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.05.2025.

Selskapsnr: 3779 As Holtegaten 2 B,
Organisasjonsnr: 933.342.476 ,
Aksjonær: Vetle Hazeland Axel Lexau
Leieobjektnr: 7
Aksjeboenhetsnr: 00001
Adresse: Holtegaten 2b, 0259 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 79162921.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapet ajourfører aksjeeierboken selv.
- Eierskiftegebyr kr 5 860,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (13.05.25)
* OBOS01-98207810940	A	794.883,-	14 år 3 md.	12		Flyt	6,85%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.039,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.851,-
Akonto strøm	225,-
Eiendomsskatt	1.963,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.039,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.250,-	6.506,-	39.126,-	90.944,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207810940	89.431,-	823,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent Anette Haugen Johansen: epost: annette.haugen.johansen@obos.no
Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Kjell Syver Tønnesen Holtegata 2 B, 259 OSLO, e-post: syver.tonnesen@vekst-revisjon.no

Verdidokument/pantheftelser:

Vi er kun regnskapsfører for boligselskapet og besitter ikke informasjon om aksjenes pålydende, pantenoteringer eller verdidokumenter. Vennligst ta kontakt med styret for opplysninger om dette.
Vi gjør oppmerksom at verdidokument for boligaksjeselskap bør foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder.
Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering bør heller ikke finne sted før verdidokumentet foreligger hos boligselskapets styre.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til Kjell Syver Tønnesen Holtegata 2 B, 259 OSLO, e-post: syver.tonnesen@vekst-revisjon.no.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.
Salgsmelding sende OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

AS Holtegaten 2 B
Organisasjonsnr. 933 342 476
ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Panagiotis Dimas	Holtegata 2 B
Styremedlem	Rolf Scheen	Holtegaten 2B
Styremedlem	Harald Tolleshaug	Holtegata 2 B
Varamedlem	Ingrid Gaupseth Tønnesen	Holtegata 2 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 45066434, og e-post panos1dimas@gmail.com. Se AS Holtegaten 2 B's hjemmeside på https://vibbo.no/holtegaten-2-b for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om AS Holtegaten 2 B
Aksjeselskapet består av 8 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, totalt antall aksjer er 160 hver pålydende kr 625,-. Eier av 18 aksjer har rette til en boligseksjon, 6 aksjer har rett til den største næringsseksjonen og 5 aksjer gir rett til en av de 2 minste næringsseksjonene.
AS Holtegaten 2 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933342476, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
213 161

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Holtegaten 2 B har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid
- I perioden har det vært avholdt 2 styremøter

BESKYT
TET

- Låsen i inngangsdøra sluttet plutselig å fungere slik at døra ble stående ulåst. Låssylinderen ble derfor skiftet ut, og alle beboere fikk nye nøkler
- Alle beboere har fått installert bredbånd av ny leverandør
- Endring i bredbåndavtale fra Telenor til HomeNet
- Det har vært dialog med nabogården (som har adresse Pr. Harbitzgt) om murpuss som faller ned. Informasjon er sendt ut til alle beboere
- Dugnad ble avholdt i mai -23

Fremtidige planer:
- Utrede mulighet for å installere elbilladere i bakgård
- Endring av avtale for trappevask, eventuelt ny leverandør, slik at trappa vaskes ukentlig i vinterhalvår og matter byttes en gang/måned
- Opprydding av fellesrom i kjeller

Oslo, 15.04.2024
Styret i AS Holtegaten 2 B

_____
Panos Dimas/s/ /s/

_____
Harald Tolleshaug /s/

_____
Rolf Scheen /s/

BESKYT
TET

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Harald Tolleshaug kommenterer årsregnskapet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Budsjettet for 2024 er basert på resultat fra 2023, ingen større endringer annet enn indeksjustering av forsikringspremie og økning i noen kommunale gebyrer.

Større vedlikehold
Ingen større vedlikehold planlagt i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Holtegaten 2 B.

Lån
AS Holtegaten 2 B har lån i Obos Bank.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYT
TET

AS HOLTEGATEN 2 B

ORG.NR. 933 342 476, KUNDENR. 3779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	641 037	581 624	0	0
Andre inntekter	3	225 000	900 035	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**866 037**	**1 481 659**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 128	-1 128	0	0
Styrehonorar	5	-8 000	-8 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-20 620	-19 828	0	0
Konsulenthonorar	6	-2 442	-13 640	0	0
Drift og vedlikehold	7	-50 933	-997 345	0	0
Forsikringer		-94 444	-84 806	0	0
Kommunale avgifter	8	-178 399	-151 411	0	0
Energi/fyring		-6 589	-10 059	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-38 912	-31 623	0	0
Andre driftskostnader	9	-50 912	-52 188	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-452 379**	**-1 370 027**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**413 658**	**111 632**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 277	9 392	0	0
Finanskostnader	11	-55 128	-40 064	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-42 851**	**-30 672**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**370 807**	**80 960**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		370 807	80 960		

BESKYT
TET

AS HOLTEGATEN 2 B

ORG.NR. 933 342 476, KUNDENR. 3779

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	246 600	246 600
Tomt		27 400	27 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**274 000**	**274 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		0	100 070
Forskuddsbetalte kostnader		4 421	38 462
Energiavregning	13	10 775	31 085
Driftskonto OBOS-banken		322 191	479 475
Sparekonto OBOS-banken		604	588
SUM OMLØPSMIDLER		**338 259**	**649 681**
SUM EIENDELER		**612 259**	**923 681**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 000	100 000
			-739
Udekket tap	15	-369 029	836
			-639
SUM EGENKAPITAL		**-269 029**	**836**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	839 512	964 707
SUM LANGSIKTIG GJELD		**839 512**	**964 707**

BESKYT
TET

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 601	8 065
Leverandørgjeld		28 630	590 475
Påløpte renter		5 018	270
Påløpte avdrag		2 430	0
Annen kortsiktig gjeld	17	98	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 777**	**598 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**612 259**	**923 681**
			1 300 00
Pantstillelse	18	1 300 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i AS Holtegaten 2 B

Panagiotis Dimas	Rolf Scheen	Harald Tolleshaug

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

BESKYT
TET

av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	561 929
Eiendomsskatt	79 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**641 037**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnkalling	225 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**225 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 128
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 128**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 8 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 442
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 442**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 369
Drift/vedlikehold elektro	-3 571
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 689
Kostnader dugnader	-2 305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-50 933**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

BESKYT

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-79 120
Vann- og avløpsavgift	-31 068
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-66 681
	-178
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**399**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 983
Renhold ved firmaer	-35 172
Andre fremmede tjenester	-127
Andre kontorkostnader	-356
Kontingenter	-1 550
Bank- og kortgebyr	-2 197
Velferdskostnader	-527
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-50 912**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 339
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	284
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 499
Andre renteinntekter	1 139
SUM FINANSINNTEKTER	**12 277**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 954
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 174
SUM FINANSKOSTNADER	**-55 128**

NOTE: 12
BYGNINGER

Saldo 1.1	274 000
Utskilt tomteverdi	-27 400
SUM BYGNINGER	**246 600**

Gnr.213/bnr.161
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

BESKYT

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-62 316
SUM INNTEKTER	**-62 316**
KOSTNADER	
Administrasjon	9 299
Strøm	63 792
SUM KOSTNADER	**73 091**
SUM ENERGIAVREGNING	**10 775**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 100 000
fordelt på 160 aksjer à kr 625.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

BESKYT
TET

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	128 728	
Nedbetalt i år	31 760	
		-839
		512
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2021	-200 000	
Nedbetalt tidligere	106 565	
Nedbetalt i år	93 435	
		0
		-839
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**512**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-98**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	839 512
Påløpte avdrag	2 430
TOTALT	**841 942**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	246 600
Tomt	27 400
TOTALT	**274 000**

BESKYT
TET

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79162921. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYT
TET

Syver Tønnesen <syver.tonnesen@vekst-revisjon.no>
fredag 16. april 2021 12:11
FW: Innkalling til generalforsamling

Med vennlig hilsen
Syver Tønnesen

From: Syver Tønnesen
Sent: Friday, April 16, 2021 1:03 AM
To: Anja Fog Heen <anjaheen@gmail.com>; Carsten Hagness <carstenha@gmail.com>; Harald Tolleshaug <harald.tolleshaug@gmail.com>; Ingrid GT <ingrid.gt@icloud.com>; Ivar Sørlie <ivarso@hotmail.no>; janne thoralvsdatter Scheie <janneschеie@gmail.com>; Kristin Bonnevie <albi-k@online.no>; Nora Ahlberg <noraahlberg@gmail.com>; Panos Dimas <panos1dimas@gmail.com>; rolf.scheen@outlook.com; Syver Tønnesen <syver.tonnesen@vekst-revisjon.no>; William Elgbø <william_olivier@hotmail.com>
Subject: Innkalling til generalforsamling

Hei alle,

Vi innkaller herved til **ekstraordinær** generalforsamling den 28.04 2021. Generalforsamlingen blir avholdt digitalt. I disse coronatider er det eneste mulighet. Saker til behandling følger under i denne e-post. Frem til den 28.04.2021 er det anledning til å kommenter, argumentere og stemme for forslagene.

Vi legger opp til ordinær generalforsamling i løpet av juni – forhåpentligvis på "gammeldags" måte med fysisk møte. (Kanskje med en pizza og noe attåt i bakgården.) Kommer tilbake til det.

Vi tar nå i bruk **VIBBO** – dette kan tilsvare vår egen, interne hjemmeside. Dette er OBOS plattform for intern informasjon i tilknyttede sameier/borettslag …. og aksjelag. Vi har hittil ikke brukt og benyttes oss av dette tilbudet/plattformen, men vi tar nå skrittet ut i den digitale verden. På VIBBO ligger allerede litt informasjon om selskapet. Riktignok er ikke alt oppdatert/ajour, men dette vil bli forbedret i tiden som kommer. Intensjonen er at vi bruker denne plattformen til gjensidig informasjon fremover. Alle har anledning til å legge inn nyheter og informasjon.

Jeg anbefaler alle å logge seg inn på www.vibbo.no for å sjekke og oppdatere egen profil. Du logger deg på med telefonnummer, og bekrefter med kode du mottar på SMS. (Kristin Bonnevie og William Elgbø er ikke registrert med telefonnummer i OBOS system. Dere må derfor ta kontakt med meg eller med OBOS for å oppdatere tlf.nr.) Alle velger selv om dere vil ha automatiske oppdateringer når ny informasjon/nye innlegg legges ut på hjemmesiden. Det er også mulig å installere en app på mobiltelefonen for tilgang – dette fremkommer når du logger deg på.

Oppfordrer alle til å logge seg på å sjekke funksjonaliteten. (Foreløpig bare lagt inn en test under nyheter. Vi får oppdatere med bilder og info etter hvert.)

All info om generalforsamlingen blir sendt på e-post. Tilsvarende på Vibbo blir oppdatert i løpet av helgen. Fremover vil dette skje både pr e-post og på Vibbo. Vibbo er nytt for meg/oss også og håper derfor det "går seg til" og at vi alle kan ha glede av å ha alt samlet på ett sted – elektronisk.

Generalforsamlingen har 2 punkter på dagsorden:

1. Maling og oppussing av fasaden i bakgården. (Beslutning: JA eller NEI)
2. Farge på vinduer og vannbrett på fasaden mot Holtegata. (Beslutning JA eller NEI, eventuell annen farge)

Pkt 1.

I siste ordinære generalforsamling besluttet vi å pusse opp fasaden foran. Mur/tegl skal vaskes og vinduer/vannbrett males. Som besluttet, har vi inngått avtale med Malercompagniet som skal utføre jobben i løpet av denne våren. Samtidig ble forslaget om maling av fasade og vinduer/vannbrett i bakgården vedtatt utsatt. Vi har tilbud/opsjon på maling/oppussing av fasaden bak. Dette må besluttes innen 01.05.2021 for å oppnå tilbudt pris. Argumenter mot maling av fasaden bak var først og fremst basert på usikkerhet om maling ville medføre gjentatt behov for maling. Anbefalt og eventuelt den malingen som blir benyttet, er type silikatmaling av beste kvalitet. Altså en maling som puster og er tilpasset mur. Malingen er diffusjonsåpen – den "puster" i motsetning til type akrylmaling og lignende. For øvrig samme type maling som er benyttet i vårt område siste 30-40 år. Viser for øvrig til diskusjoner på siste generalforsamling. Murpussen bak – spesielt rundt balkongene – har stort behov for oppussing. Tilbudet på maling og oppussing har tatt høyde for det. Eventuelle andre forslag er ikke aktuelt å avgjøre i denne omgang. Det må eventuelt avgjøres senere. Beslutningen er enkel i denne omgang: JA eller NEI til maling og oppussing av fasaden bak.

Fargevalg foreslås besluttet senere. Her vil vi innhente forslag fra eksterne. Her har vi tid til å velge/beslutte farge senere – når fasaden foran er ferdig.

Pkt 2

Ingrid har foreslått å endre farge på vinduer og vannbrett til matt sort. For øvrig tilsvarende farge som våre naboer i President Harbitz gate 19 har brukt. Forslagets begrunnelse er at en mørkere farge vil gi mer karakter til gården. For øvrig vanlig i andre tilsvarende bygårder fra samme tidsepoke – typisk mørkere farge i valører grønt, blått, brunt og sort. Greit å får alles vurdering nå ettersom fasaden bli oppusset i løpet av få uker. Endring av farge vil ikke påvirke prisen for jobbe. Beslutningen er også her kort og grei: JA eller NEI til å endre farge til matt sort. Samtidig er det mulig med andre farger og innspill. (Ser frem til eventuelle gode forslag og diskusjoner på Vibbo.)

Med vennlig hilsen

Syver Tønnesen

Styreleder

Husordensregler for as Holtegaten 2B

Vedtatt på ordinær generalforsamling 26mai 2003
Revidert på ordinær generalforsamling 8.juni 2004
Revidert på ekstraordinær generalforsamling 28.november 2006

Ytre orden

- Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepos, må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne som kasser, sportsartikler, innbo o.l. Sykler settes i stativ på gårdsplass eller i sykkelbod i kjeller. Innenfor hovedinngangsdør, under trappen ved postkasser, er det plass for at noen boenheter kan stille barnevogn, gåstol ell.l. Det er ikke plass til at en boenhet har flere enn en ting stående. Her er det ikke plass til sykler.
- Hver leilighet disponerer en fast biloppstillingsplass for en bil i bakgården, her skal kun bil parkeres – ikke båt, tilhenger ell.l. Bakgården er ikke lagerplass.
- Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Gården har to typer søppelbeholdere: en som er til alt vanlig husholdningsavfall og en som kun er til papirinnsamling. Vennligst respekter denne søppelsorteringen. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
- Uønsket post/reklame skal fjernes fra hovedinngangen av den enkelte beboer.
- Uten styrets skriftelige samtykke er det forbudt å sette opp skilt, antenner eller lignende.
- Port og inngangsdører skal holdes låst. Utgangsdør til bakgård har to låser, begge skal alltid være låst. Uvedkommende må ikke slippes inn uten kontroll.

Fellesrom

- Fellesrom på loft og i kjeller må holdes ryddig. Den som benytter rommene til diverse arbeider må rydde etter seg. På loft er det forbudt å bruke fyrstikker eller åpen ild. I henhold til røykeloven er det også forbudt å røyke i fellesarealer.

Indre orden

- Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å åpne et vindu i fellesrom, plikter vedkommende å påse at vinduet blir lukket i henhold til husordensreglene. Skal ved lagres i kjelleren må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.
- Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
- Reparasjonsarbeid som medfører banking, boring og lignende skal ikke starte før kl. 08.00 og ikke foregå etter kl. 20.00. Lørdager og dager før helligdager fra kl.18.00 til påfølgende arbeidsdag kl 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.
- Fest skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av husordensreglene.
- Aksjeeier har plikt til å informere om og er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.
- Det er aksjeeiers plikt å sørge for at postkasser og ringeklokker blir utstyrt med profesjonelt utførte navneskilt på leietakere.

TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR A/S HOLTEGATEN 2B

1. **Utgangsdør til bakgård har to låser, *begge* skal alltid være låst.**
2. **Gården har to typer søppelkasser: en grå modell som er til alt vanlig husholdningssøppel og en grønn som *kun* er til papirinnsamling. Vennligst respekter denne søppelsorteringen.**
3. **Hver leilighet disponerer en biloppstillingsplass i bakgården, her skal kun bil parkeres – ikke båt, tilhenger ell.l.**
   Bakgården er ikke lagerplass.
4. **Innenfor hovedinngangsdør, under trappen v/postkasser, er det plass for at *noen* boenheter kan stille barnevogn, gåstol ell.l.**
   Det er *ikke* plass til at en boenhet har flere enn en ting stående.
   Sykler skal ikke stå i gangen, men parkeres i stativ i bakgård.
5. **Det er utleiers plikt å informere leietakere om gårdens vedtekter, og husordensreglement, samt påse at disse blir overholdt.**
6. **Det er utleiers plikt å sørge for at postkasser og ringeklokker blir utstyrt med profesjonelt utførte navneskilt på leietakere.**

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Holtegaten 2B AS

avholdt hos Tønnesen onsdag 08.02.2023

Til stede: Ahlberg/Bjerke, Bonnevie, Fog-Heen/Tolleshaug, Tønnesen, Scheen, Scheie/Dimas

Fullmakt: Tønnesen hadde fullmakt fra Sørlie

Forfall: Hagness, Elgbø

Møteleder: Tønnesen

Referent: Scheie

Protokollvitne:

Agenda

1. Valg av møteleder, referent og protokollvitne.
2. Fortegnelse av aksjonærer representert personlig og ved fullmakt.
3. Økonomi/likviditet. Som nevnt har vi ikke penger til å betale regninger som forfaller kommende måneder. Vi må derfor løse det problemet raskt. På kort sikt har vi to alternativer:
   a) Et kapitalinnskudd/engangsbetaling på kr 25000 per enhet
   b) Opptak av lån på kr 250000

   De ekstremt høye strømregningene gården har fått den siste tiden ble diskutert og det ble stilt spørsmål om bergvarmeinstallasjonen fungerer som den skal. Forbruket av kilowatt i desember 2022 var uforholdsmessig høyt i forhold til forbruket i desember måned de to foregående år. Styret jobber med å få klarhet i dette.

   Vedtak: Enstemmig vedtak om at hver enhet betaler et kapitalinnskudd på kr. 25.000 så fort som mulig for å stable gårdens økonomi på bena.

   Forslag om at vi også øker husleia opp til kr.5.500/mnd. Styret behandler forslaget.
4. Eventuelt

   Det er mye skriking og bråk å høre fra leiligheten til Hagness, dette foregår både natt og dag og er en uholdbar situasjon for beboerne. Enstemmig vedtak om at neste gang det er bråk ringer vi politiet. Vi vil varsle Hagness' kontakt/verge Sten Rune Kristiansen om vedtaket som er gjort.

Oslo, 08.02.2023

Syver Tønnesen
Møteleder

Janne Scheie
referent og protokollvitne

TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR A/S HOLTEGATEN 2B

1. **Utgangsdør til bakgård har to låser, *begge* skal alltid være låst.**
2. **Gården har to typer søppelkasser: en grå modell som er til alt vanlig husholdningssøppel og en grønn som *kun* er til papirinnsamling. Vennligst respekter denne søppelsorteringen.**
3. **Hver leilighet disponerer en biloppstillingsplass i bakgården, her skal kun bil parkeres – ikke båt, tilhenger ell.l.**
   Bakgården er ikke lagerplass.
4. **Innenfor hovedinngangsdør, under trappen v/postkasser, er det plass for at *noen* boenheter kan stille barnevogn, gåstol ell.l.**
   Det er *ikke* plass til at en boenhet har flere enn en ting stående.
   Sykler skal ikke stå i gangen, men parkeres i stativ i bakgård.
5. **Det er utleiers plikt å informere leietakere om gårdens vedtekter, og husordensreglement, samt påse at disse blir overholdt.**
6. **Det er utleiers plikt å sørge for at postkasser og ringeklokker blir utstyrt med profesjonelt utførte navneskilt på leietakere.**

Protokoll for generalforsamling i AS Holtegata 2B 24.04.2024

Følgende var til stede:
Panagiotis Dimas, Harald Tolleshaug, Janne Thoralvsdatter Scheie, Ivar Sørlie, Carsten Hagness, Turid Apelland, Kristin Bonnevie, Syver Tønnesen og Ingrid Gaupseth Tønnesen.
Fraværende: Rolf Scheen og William Elgbø

1. Konstituering

a) Som møteleder ble valgt Panos Dimas
b) Innkallingen ble godkjent og fortegnelse av fremmøtte fremkommer over. Det forelå ingen fullmakter.
c) Som referent og til å underskrive protokollen sammen med møte leder ble valgt Ingrid G. Tønnesen

2. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Årsrapport, årsregnskap og disponering av årets resultat ble godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble godkjent med kr 8000. Styret bestemmer selv fordelingen.

4. Felleskostnadene holdes foreløpig uendret

5. Valg av styre

Panos Dimas (styreleder) og Harald Tolleshaug fortsetter i styret. Som nytt styremedlem ble valgt Ingrid G Tønnesen. Turid Apelland ble valgt som nytt varamedlem.

6. Annen informasjon:

6.1. Installering av el-billadere i bakgården
Det er innhentet to anbud på installering og graving. Oslo kommune refunderer halvparten av kostnader i 2024, usikkert om det eventuelt videreføres. Det ble diskutert forskjellige alternativer for antall ladere/punkter mv. Styret fortsetter utredningen.

6.2. Det blir endring på trappevask, som innebærer omtrent samme pris, men bedre tjenester. I vinterhalvåret vaskes trappegangen 1 gang pr. uke, i sommerhalvåret som tidligere, hver andre uke. Matter blir vasket 1 gang pr. måned.

6.3. Pelias er sagt opp, vi ordner med skadedyrkontroll selv

6.4. I fellesrommene i kjelleren er det fullt av sykler og dekk. Alle sjekker hva som er nødvendig å ha der, og merker med navn.

6.5. Panos tar igjen kontakt med styret i President Harbitz gt angående steiner som faller av muren mot vår bakgård. Det er viktig at dette problemet, som har vært tatt opp tidligere, blir utbedret så fort som mulig.

6.6. Styret kontakter veilaget angående utbedring av store hull i veien forbi Briskebyveien 52.

6.7. Toalettet i bakgården har vært utsatt for vannskade. Kristin har fått det reparert, men det er uklart om det er galleriet eller gården som er ansvarlige. Styret undersøker eierstruktur, og tar kontakt med forsikringsselskapet.

6.8. Kristin vurderer å leie ut eller selge lokalene til galleriet. Det finnes regulering om hva lokalene kan brukes til, og aksjonærene må eventuelt godkjenne nye eiere/ leietakere. Kristin har postkasse i vår inngang, og trenger nøkkel til den nye låsen.

6.9. Dugnad 2024.
Janne og Ingrid tar ansvaret for dugnaden, som blir mandag 10. juni. Forslag om å invitere Nora og Svein til pizza ++ etter dugnaden.

6.10. Behov for nye utemøbler.

_____ _____
Panos Dimas Ingrid G Tønnesen

Transaksjon 09222115557523051016 Signert PD, IGT

VEDTEKTER FOR AKSJESELSKAPET HOLTEGATEN 2 B

Vedtatt på ordinær generalforsamling
26. mai 2003
og ratifisert på ekstraordinærgeneralforsamling
26. januar 2004

Paragraf 1.

Selskapets navn er AS Holtegaten 2B og er registrert 17. januar 1930 *org.nr. 933342476.*

Selskapets formål er å drive, eventuelt selge Holtegaten 2 B, eller deler av samme. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Paragraf 2.

Aksjekapitalen er på kr 100 000,- fordelt på 160 på navn lydende aksjer, hver pålydende kr.625,- fullt innbetalt.

Paragraf 3.

Aksjonær som eier 18 aksjer har rett til å leie en av selskapets 8 beboelsesleiligheter. Hver aksjonær kan kun leie en beboelsesleilighet.

Aksjonær som eier 6 aksjer har rett til å leie det største av selskapets forretningslokaler. Aksjonær som eier 5 aksjer har rett til å leie et av selskapets to mindre forretningslokaler. Ingen aksjonær kan erverve mer enn 34 aksjer i selskapet.

Paragraf 4.

Aksjonærene sørger selv for oppussing og vedlikehold av sine leiligheter/ forretningslokaler. Styret har rett til å føre kontroll med at aksjonærene holder sine leiligheter/forretningslokaler i fullt forsvarlig oppusset og vedlikeholdt stand.

Beboelsesleilighet kan ikke tas i bruk helt eller delvis til forretningslokale uten spesiell tillatelse av styret. Hel eller delvis fremleie utover et rom må ha styrets godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Paragraf 5.

Overdragelse av aksjer må for å bli gyldige være godkjent av styret. Aksjer kan bare overdras sammen med leieretten. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Når aksjene til en aksjonær overtas av ektefelle eller livsarvinger, trenges ikke godkjennelse av styret, men styret må informeres, og det må registreres i aksjeeier boken. Det praktiseres ingen forkjøpsrett.

Ved enhver overdragelse kan selskapet kreve full dekning av ethvert krav det måtte ha på den tidligere aksjonær. Det kan også kreve utbedring eller reparasjon av leiligheten før nye leieboere flytter inn.

Paragraf 6.

Selskapet ledes av et styre på tre medlemmer, som alle velges for tre år av generalforsamlingen, slik at det medlem som har fungert lengst er på valg.

Varamedlem til styret og revisor velges for et år av gangen. Styremedlem kan frasi seg gjenvalg for et like langt tidsrom som det har fungert i.

Styrets leder, sammen med ett styremedlem, tegner selskapets firma. Styret ansetter, og eventuelt avskjediger , forretningsfører. Husleiene fastsettes av styret. Denne kan reguleres når eiere av 2/3 av aksjekapitalen stemmer for det.

Paragraf 7.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av juni måned.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

a) Fastsettelse av resultatregnskapet og balansen.
b) Anvendelse av overskudd, eller dekning av underskudd i.h.t den fastsatte balanse, og utbetaling av utbytte.
c) Andre saker som etter lov hører inn under generalforsamlingen.
d) Enhver aksjonær har rett til å få behandlet på generalforsamlingen spørsmål som meldes skriftelig til styret minst en måned før generalforsamling avholdes.

Referat fra Generalforsamling i AS Holtegaten 2b 15.06.11

Til stede: Jørgen Fog, Geir Reinvik Ulimoen, Rolf Scheen, William Elgbø møter med fullmakt fra Danielle og Øystein Elgbø, Anne Maren Aabøe møter med fullmakt fra Ivar Sørlie, Gerd Sødal Pedersen møter med fullmakt fra Nicolai Sødal Tindbæk.
Fullmakt fra Janne Scheie / Panos Dimas.

Sak 1 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
Innkallingen godkjent uten merknader.

Sak 2 Valg av møteleder og referent.
Foreslått Jørgen Fog som møteleder og Geir R. Ulimoen som referent. Ingen innsigelser.

Sak 3 Styrets årsberetning 2010
Årsberetningen gjennomgått og godkjent uten anmerkninger.

Sak 4 Regnskap for 2010 med revisors beretning.
Regnskapet og revisors beretning gjennomgått.

Sak 5 Fastsettelse av godtgjørelse til revisor.
Foreslått 6625 kroner. Vedtatt uten anmerkninger.

Sak 6 Valg av 2 styremedlem og 1 vararepresentant
Rolf Scheen har 2 år igjen av sin periode som styremedlem. Foreslått Jørgen Fog som styreleder for 3 år, Geir Ulimoen som styremedlem for 3 år og Gerd Sødal Pedersen som vararepresentant for 1 år. Ingen øvrige forslag fra de fremmøtte. De foreslåtte ble enstemmig valgt.

Sak 7 Sentralvarmeanlegget: Status og planer.
Orientering om hvor saken står. De to alternativene som utredes er fjernvarme og varmepumpe/bergvarme. Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å arbeide videre med saken. Konkrete forslag må fremlegges til ekstraordinær generalforsamling etter sommeren.

Sak 8 Vedlikehold
Jørgen har redegjort for vedlikeholdsplaner og hva som er utført. Flere potensielle vedlikeholdsprosjekter har man valgt å vente med i påvente av investeringer i nytt fyringssystem.
En rekke saker er diskutert på generalforsamlingen og styret har fått i oppdrag å jobbe videre med disse. Dette gjelder skifting av vinduer/dører i bakgården, dørcallinganlegg, snørydding, søppel og søppelkasser. Enighet om at skapene i undergangen skal være fysisk lukket.
Det var ikke meldt inn konkrete forslag under dette punktet og derfor ikke gjort formelle vedtak.

Sak 9 Økonomi
Diskusjon omkring økning av husleie kontra ekstra innbetalinger fra aksjonærene. Konkrete forslag må komme til ekstraordinær generalforsamling.

Sak 10 Trappevask
Diskusjon omkring dette temaet. Det er en del misnøye med kvaliteten på trappevasken. Styret har innhentet tilbud fra nytt firma og det foreslås å bytte . Styret avgjør dette.

Sak 11 Husordensregler
Diskusjon omkring reglene og respekt for disse. Enighet om at når det er konkrete saker så bør man ta dette opp direkte med den det gjelder. Løser ikke dette problemet kan man melde problemet til styret som kan ta saken videre.

Sak 12 Forsvar av gårdens interesser
Diskusjon omkring gårdens interesser i forhold til nabogårder og utenforstående. Enighet om at vi blant annet bør få opp bedre skilting ved innkjøringen.

AKSJONÆRER I HOLTEGATEN 2B				
NAVN	ANT. AKSJ.	AKSJE NR.	PÅLYDENDE	SUM
Bonnevie, Kristin	5	1 til 5	kr 625	kr 3 125
Bonnevie, Kristin	5	6 til10	kr 625	kr 3 125
Bonnevie, Kristin	6	11 til16	kr 625	kr 3 750
Fog, Jørgen	18	17 til 34	kr 625	kr 11 250
Ulimoen, Sara og Geir	18	35 til 52	kr 625	kr 11 250
Elgbø, Danielle og Øystein	18	53 til70	kr 625	kr 11 250
Scheie, Janne / Dimas, Panos	18	71 til 88	kr 625	kr 11 250
Ahlberg, Nora / Bjerke, Svein	18	89 til 106	kr 625	kr 11 250
Scheen, Rolf	18	107 til 124	kr 625	kr 11 250
Sørlie, Ivar	18	125 til 142	kr 625	kr 11 250
Tindbæk, Nicolai S	18	143 til 160	kr 625	kr 11 250
	160			kr 100 000

15.06.11 William Elgbø

Anne Maren Aabøe

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hazeland, Vetle	9578-5999-4-3690712	2025-05-13 20:51:23
Lexau, Axel Myklebust	9578-5999-4-3614850	2025-05-13 21:02:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0326/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holtegata 2B, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Axel Myklebust Lexau, Vetle Hazeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikret i Aksjelaget
Forsikret i: Forsikret i Aksjelaget

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort noen endringer på bad under vårt eie

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygde terrasser i 2019 av Balkongbygg AS. Oppgradert fasade

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS. Lagt varmefolie i peisstue, stue, spisestue og kjøkken. Nye dimmere og termostater.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installeres el-billadere i regi av aksjelaget i skrivende stund.

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polimac Bygg AS - diverse oppussing av leilighet. Sparkelt og malt alle overflater. Avrettet gulv i peisstue - lagt ny fiskebensparkett i leilighet. Nye gulvlister og taklister Nye fliser i gang. Nye kjøkkenfronter og dekksider levert av MMK Snekkeri AS.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Medfølger parkeringsplass

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0326/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lexau, Axel Myklebust	**2025-05-13**	**Hazeland, Vetle**	**2025-05-13**

Identifikasjon

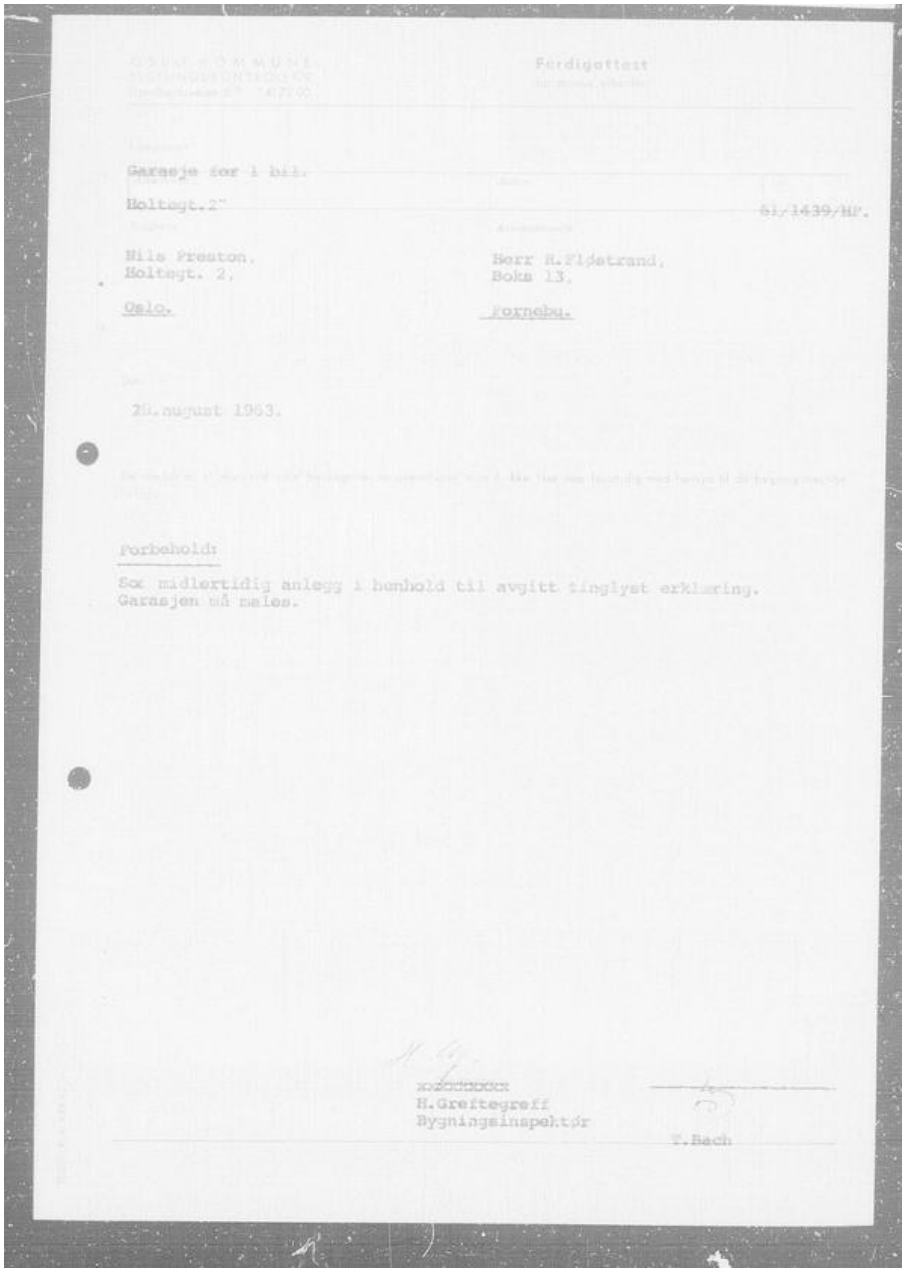
bankID Lexau, Axel Myklebust

Identifikasjon

bankID Hazeland, Vetle

SIGNICAT

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



OSLO KOMMUNE

Ferdigattest

Garasje for 1 bil.

Holtegt.2" 61/1439/HF.

Nils Preston,
Holtegt. 2,
Oslo.

Herr H.Fløtrand,
Boks 13,
Fornebu.

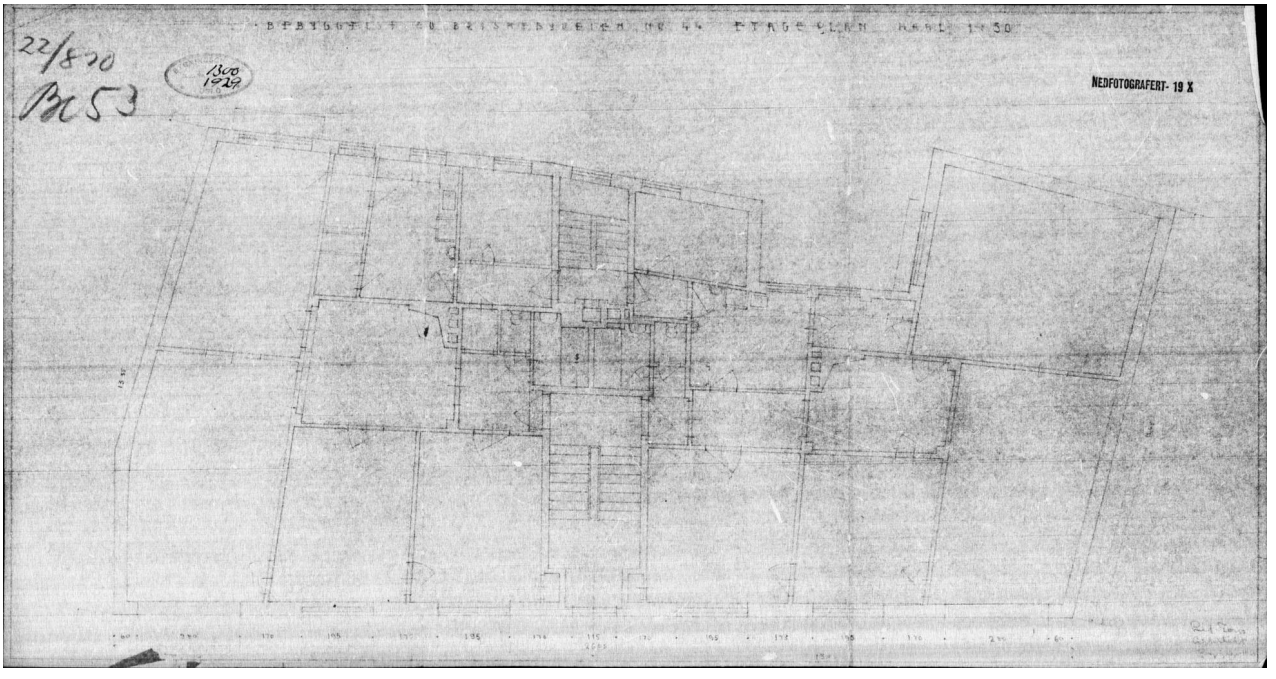
20.august 1963.

Forbehold:

Sak midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.
Garasjen må males.

xxxxxxxxx
H.Greftegreff
Bygningsinspektør

T.Bach


22/870
B53
1300
1929
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	195113
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	09.08.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOLTEGATA 2B
Postadresse:	0259 OSLO
Matrikkel:	0301-213/161

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 195113

post@ferdigattest.net - 2024 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.05.2021
MAGNUS LINNÉ FJOGSTAD	201901940 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erland Per Volden	

Adresse:	HOLTEGATA 2B	Eiendom:	213/161/0/0
Tiltakshaver:	AS HOLTEGATEN 2 B, v/Syver Tønnesen	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Holtegata 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltaket med utbytte av franske balkonger til balkonger, mottatt 26.03.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901940			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	D-01	30.11.2018	1/13
Fasade sørvest og nordvest	E02	05.12.2018	1/16
Snitt og detaljsnitt	E03	13.12.2018	1/17

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201901940	
Navn	**Beskrivelse**
Arkitekt Magnus Fjogstad	SØK ttk. 2, PRO ttk. 2, arkitektur -
AS Balkongbygg	PRO, ttk. 2 og UTF. ttk. 2, balkonger og innfesting -

Projekt Planung AS	Uavhengig kontr. Konstr.sikkerhet for balkongene, ttk. 2

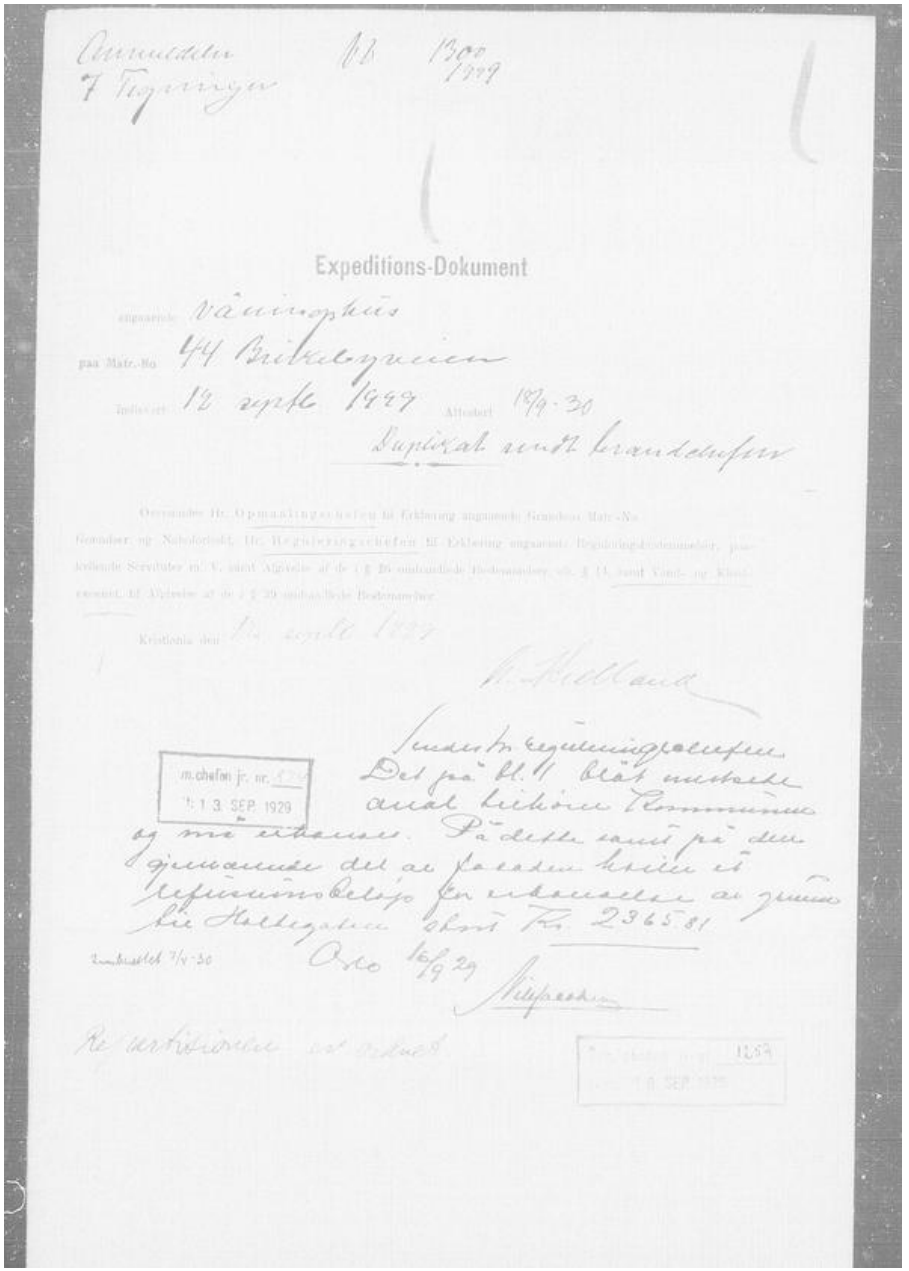
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Erland Per Volden - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS HOLTEGATEN 2 B, v/Syver Tønnesen, Holtegata 2B, 0259 OSLO



Anmeldelse 08 1300
7 Tegninger 1929

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus
paa Matr.-No 44 Bikubygningen
indsendt 12 sept 1929 Afhentet 18/9-30
Duplikat samt brandscheiser

Derhaandles Hr. Opmaalingsrevisoren til Erklæring angaaende Grandens Matr.-No.
Grændser og Nabodistrikt, Hr. Reguleringsrevisoren til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, plan-
lovlende Servitutter m. v. samt Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, vdr. § 11, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12 sept 1929

A. Helland

m.chefen jr. nr. 8[illegible]
13. SEP. 1929

Industrireguleringsplanen
Det paa Bl. 11 Blok merkede
areal tilhører Kommunen
og maa erhverves. Paa dette samt paa den
gjenstaaende del av parcellen kreves ei
reguleringsbetaling for erhvervelse av grun-
lig Kollegiet skrit Kr. 2365.81

Indsendt 7/9-30 Oslo 16/9 29 Stilpeeken

Re vertikalen av 2 etasje

[illegible]
13. SEP. 1929

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	195113
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	09.08.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOLTEGATA 2B
Postadresse:	0259 OSLO
Matrikkel:	0301-213/161

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 195113

post@ferdigattest.net - 2024 © Ferdigattest DA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0326/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holtegata 2B 0262 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no