

Holtegata 10



Velkommen til

Holtegata 10



Salgsoppgaven produsert 12. august 2025

BRISKEB

Klassisk 4-R hjørneleilighet med balkong, stukkatur, doble fløydører og tregulv. Fire rom på rekke. Stort potensiale!

Prisantydning	12 300 000,-
Omkostninger	308 850,-
Totalpris	12 608 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 639,-
BRA-i	115 kvm
Totalt BRA	135 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1888

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no
Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- HOLTEGATA 10
- Presentert av Vilde Nadden

- Velkommen til en stor og luftig 4-roms hjørneleilighet med særpreg og nydelig, grønn utsikt mot Uranienborgparken. Leiligheten byr også på gode kvaliteter som takhøyde på ca. 3,3 meter, vakker stukkatur, flere doble fløydører og originale tregulv som skaper en god atmosfære. Store vinduer med dype karmer gir rikelig med naturlig lys.

- Leiligheten består av gang, to store soverom, to stuer, separat kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten 3 boder på totalt 24 kvm. Leiligheten har noe moderniseringsbehov, men har virkelig stort potensiale!

- Bad fra 2010
- Separat kjøkken med spiseplass og ny innredning 2018
- Integrert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin medfølger
- 2 stuer og 2 soverom
- Hyggelig uteområde med gressplen og møbler

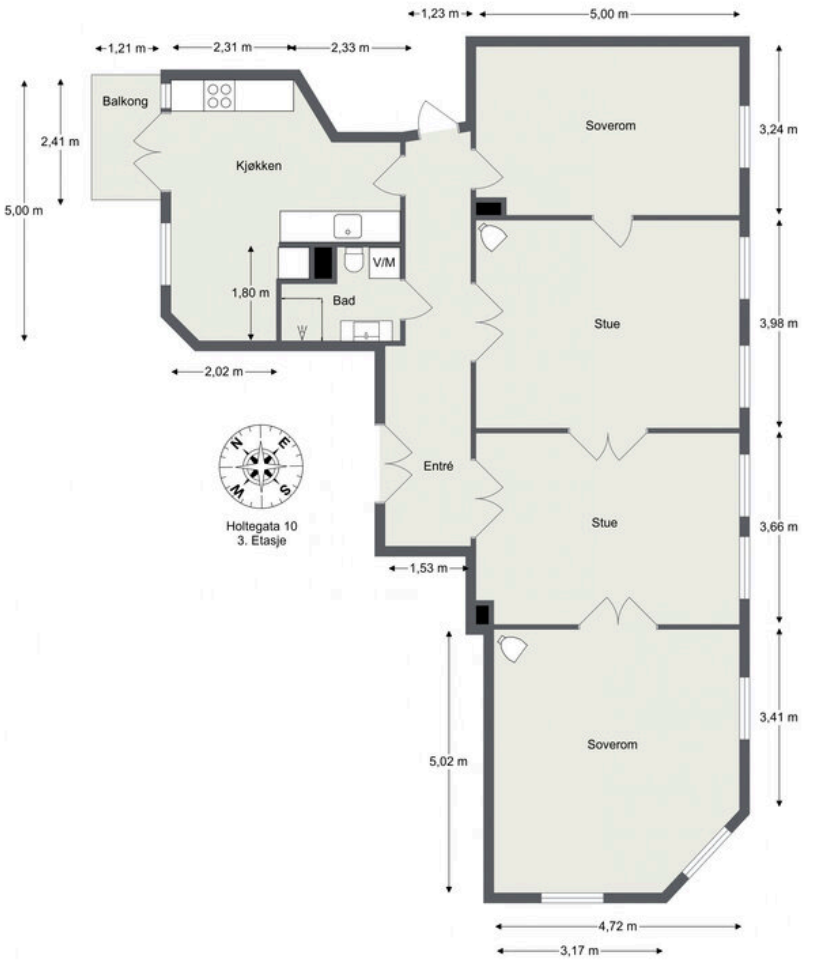
Arealer og innhold

BRA-i:	115 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	135 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, gang/entré, bad og to soverom.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 20 kvm. Kjellerbod på 20 kvm. Trappebod på 2 kvm. Loftsbod på 2 kvm (gulvareal 3,5 kvm pga. skråtak).
Total BRA: 20 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet



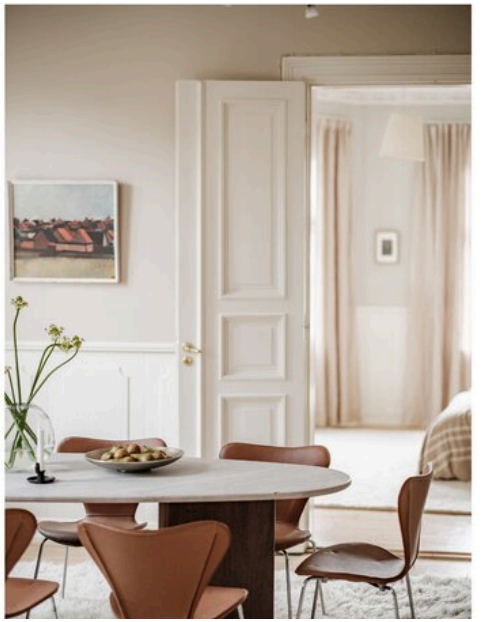







































MARIUS FA

Informasjon

Holtegata 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0230/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Holtegata 10, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 165, snr 7 i Oslo kommune

Selgere
Christophe Michel Stephane Jéhan
Hilde Martinsen Holm

Kjøpesum og omkostninger
12 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
307 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
308 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
321 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 608 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 621 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1888

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, gang/entré, bad og to soverom.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 20 kvm. Kjellerbod på 20 kvm. Trappebod på 2 kvm. Loftsbod på 2 kvm (gulvareal 3,5 kvm pga. skråtak).
Total BRA: 20 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og består av entré, mellomgang, to soverom, stue, spisestue, separat kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten 3 boder - En i kjeller, en på loft og en i baktrapp. Totalt 24 kvm bodareal.

Enkel adkomst til hyggelige uteområder på fremsiden av bygården. Her finner man utemøbler, beplantning, gressplen m.m.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten har en romslig gang og mellomgang. Her har man god plass til klær, sko, kommode etc. Vakker dobbel, inngangsdør og dørtelefon med åpner. Tregulv, malte vegger og malt himling.

STUE
Lys, klassisk stue med god plass til sittegruppe, spisebord, reol og bokhylle. Store vindusflater og god takhøyde (ca. 3,3 meter) gir en åpen, luftig atmosfære. Flott utsikt mot Uranienborg Kirke og Uranienborgparken, uten innsyn. Nyere, rentbrennende peisovn fra 2018. Pipeløpet er for tiden under rehabilitering og det er fyringsforbud frem til det er fikset. Tregulv, malte vegger og malt himling.

SPISESTUE
Romslig spisestue med adkomst via doble fløydører fra stue og doble fløydører fra gang. Spisestuen har god plass til stort spisebord for hyggelig sammenkomster. Ellers plass til skjenk og bokhyller. To store vinduer gir gode lysforhold og en hyggelig utsikt. Tregulv, malte vegger og malt himling.

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger separat fra stuen og har kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite, slette fronter og god skap- og benkeplass. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger også. Ventilator med kullfilter (eldre/slitt). God plass til spisebord med hyggelig utsikt mot indre gårdsrom. Tregulv, malte vegger og malt himling.

Direkte adkomst fra kjøkken til nordvendt balkong på ca. 3 m^2 vendt mot hyggelig og opparbeidet indre gårdsrom. Plass til liten sittegruppe og beplantning. Trebord på gulv. Balkongen ble bygget 2017.

SOVEROM I
Svært romslig hjørnesoverom med klassiske detaljer som doble fløydører og tre store vinduer som gir svært gode lysforhold og hyggelig utsikt. God plass til dobbeltseng, nattbord, kontorpult, kommode og stor garderobeløsning. Rentbrennende peisovn ble installert 2018, se informasjon om pipeløpet under punktet om "stue". Dette rommet kan eventuelt brukes som stue. Tregulv, malte vegger og malt himling.

SOVEROM II

God plass til dobbeltseng, nattbord, kontorpult og garderobeløsning. Stort, klassisk vindu samt stukkatur. Tregulv, malte vegger og malt himling.

BAD
Pent og moderne bad som ble pusset opp av fagfolk 2010. Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt himling med downlights. Tekst hentet fra salgsoppgaven fra når selger kjøpte. Der stod det at dokumentasjon foreligger, men selger har ikke mottatt/etterspurt dette.

Parkering

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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2010: Badet ble pusset opp.
2017: Oppføring av balkong.
2018: Kjøkkeninnredning.
2018: Vedovner ble montert(merk fyringsforbud).
2018-2020: Generelt vedlikehold/oppussing av overflatene.
2020: Fasaden ble pusset opp.
2022: El-kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten.
2024: Brannvarslingsanlegg.

Opplysninger gitt av hjemmelshaver og tidligere salgsoppgave.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommer når jeg har fått egenerklæringsskjema.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Bygård over 3 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av teglstein/sparesteinsmur.
- Bærende elementer av teglstein.
- Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med stålplater.
- Fasaden er pusset og malt.
- Vinduer med 2-lags glass fra 1990/91.
- Bakdør av eldre karakter og uten brannklassifisering. Sikkerhetslåsen til bakdøren er defekt.
- Inngangsdør av eldre karakter og med sikkerhetsglass. Inngangsdøren er uten brannklassifisering.

- Balkongdør med 2-lags glass fra ca. 2017.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater fremstår som jevnt over velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Eldre bygningsdeler forekommer og tilhørende elde må forventes, som f eks gulvbordene, innvendige dører og enkelte detaljer. Etasjeskilleren har stedvis store skjevheter i planheten og stedvis knirk forekommer ved normal gange. Det opplyses at badet ble pusset opp i 2010. Det er enkelte bemerkninger på blant annet sprekker i flis, varierende fallforhold og sverte i fugene i dusjen. Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2018 og har jevnt over normal slitasje. Det bemerkes at det mangler en fuge mellom benkeplatene og bakveggen, dette medfører at det kan trekke vann inn mellom skapstammene og veggen som kan forårsake skader. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 3,32 m.
Port-telefon.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert bak kjøkkenvasken(inne i veggen).
Varmtvannsberederen er montert over himlingen på badet.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovner i stuen og på et soverom.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Bad: Overflate vegger og himling: Det ble påvist sprekker i flis i det innvendige hjørnet i dusjen, ved en dusjdør og i underkant av toalettskålen. Mindre sprekkdannelser i fuger ble også observert. Svertesopp forekommer i sementfugene i dusjen. Sprekkene kan ha oppstått pga bevegelser i materialene bak flisene, som kan stamme fra bevegelser i konstruksjonen eller en påvirkning av fukt. Sprekkene ved dusjdøren kan f eks ha oppstått ved montering.
- Bad: Overflate gulv: Området mellom hovedsluket og dørterskelen er slakt og kan føre til at lekkasjevann kan bli liggende. Det ble påvist sprekker i flisene rundt slukristen over hovedsluket og avskallet flis i dusjen. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til 25 mm og er sådan iht. dagens krav, men dette krever at membranen er avsluttet i overkant av synlig flis. Membranen var ikke synlig på dette punktet og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse som kan kvalitetssikre dette. Risiko for at membranen er avsluttet lavere enn 25 mm fra overkant slukrist.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
- Kjøkken: Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakenforliggende vegg. Dette medfører at vann kan trekke ned mellom benkeplaten og veggen, som igjen kan føre til fuktskader. Silikonfuge eller tilsvarende bør legges slik at det ikke kan renne vann ned i nevnte åpning. Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må avluften fra ventilatoren ledes til et egnet anlegg eller til friluft.
- Vinduer og ytterdører: Enkelte av vinduene har flassende maling og tegn til råtedannelse i belistningen. Soveromsvinduet(v/baktrapp) har flassende maling på innsiden av vinduet og dette tyder på at det forekommer kondensdannelse, f eks pga dårlig ventilasjon/sirkulasjon av luft foran vinduene. Enkelte av vinduene subbet mot karmen og kan trenge en justering. Vedlikehold av vinduene

anbefales og må påregnes. Bakdøren og inngangsdøren er uten brannklassifisering og av eldre karakter. Utskiftning til dører med EI-30 brannklassifisering anbefales for å sikre at leilighetens branncelle er ivaretatt. Sikkerhetslåsen til bakdøren er defekt. Vinduene og ytterdørene(eks balkongdør) har passert/passerer snart forventet levetid og en generell utskiftning må påregnes.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Dokumentasjon på utførelsen av anlegget foreligger ikke. Ukjent om lekkasjevannet fra røranlegget på badet synliggjøres på baderomsgulvet. Kobberrørene i boligen har ukjent alder og kan ha passert forventet på ca 30 år. Avløpsrørene i bygården har ukjent historikk vedrørende utskiftning/rehabilitering. Høy alder må forventes og at fornying/rehabilitering kan være nødvendig.
- Varmtvannsbereder: Strømtilførsel via en stikkontakt. Gitt at berederen ble montert i 2010(rehab bad) så var det krav om at berederen
skal ha en strømtilførsel via en fast tilkobling hvis effekten var på 2KW eller mer. Hvis berederen ble montert i 2010(evt tidligere) så nærmer berederen seg forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
- Ventilasjon: Det er ikke montert friskluftsventiler i vinduskarmene eller i ytterveggene og dette medfører at leiligheten ikke har
en passiv luftemulighet. Det anbefales at det monteres friskluftsventiler i vinduskarmene ved utskiftning av disse. Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600 pga redusert/varierende effekt. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Alle hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin på bad.
- Kommode, gamle panelovner, gammel fryser (vet ikke om den fungerer) i bod nede.

Dette medfølger ikke:
- Diverse stylingmøbler, gardinstenger etc.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovner i stuen og på et soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke oppgitt hva de har hatt i strømforbruk.
Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 639,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, strøm til fellesareal, renhold av fellesareal m.m.

Felleskostnadene øker til oppgitte felleskostnader kr. 6639,- fra 1. september 2025.

Innboforsikring må tegnes av kjøper selv.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 265 382,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 093 403,- pr. 2023
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.

TV/Internett/Bredbånd

I følge styreleder er internett inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Holtegt 10, orgnr. 876803992

Om sameiet

Sameiet heter Eierseksjonssameiet Holtegt 10 som består av 11 seksjoner.

Fellesoppgangene vaskes én gang i uken, og matter byttes regelmessig. Dette gjøres av innleid vaskefirma.

Informasjon fra styret angående vedlikeholdsplaner i sameiet:
Sameiet har mottatt et pålegg om å utarbeide en plan for økt brannsikkerhet og innhentet en tilstandsrapport. Denne rapporten vil danne grunnlaget for videre tiltak. Det er allerede identifisert behov for utbedringer i flere områder av bygården, inkludert brannsikring av tak i kjelleren, rehabilitering eller utskifting av dører i oppgangene, samt inspeksjon og sannsynligvis rehabilitering av piper.

Felleskostnadene øker fra 1. sep til oppgitte felleskostnader per måned (6 639,-). Det må påregnes kapitalinnhenting utover nevnte økning i fellesutgifter for å finansiere pålagte brannsikringstiltak. Totalt tror styret det vil komme på ca. 2.000.000,- fordelt på seksjonene etter eierbrøk. Det vil være en kapitalinnkrevning på 500.000,- med frist 1. september som fordeles etter seksjonene. Eier av seksjonen vil betale denne innkrevningen da det er før overtakelse. Fremtidige kapitalinnkrevninger fra styret vil bli belastet ny eier fra 01.09.2025. Oppgradering av fellesområdenes estetikk står også på agendaen, men vil først bli vurdert etter at alle lovpålagte tiltak for å sikre bygården mot brann er gjennomført og prioritert.

Fra styreleder på mail den 09.08.2025:
Felleskostnadene øker med 25% den 1. sep. Samt første kapitalinnkrevning på 500.000,- vil betales da. Vi håper at totalbeløpet ikke overstiger 2 mill., men det er det vanskelig å si noe sikkert om på nåværende tidspunkt. Pengene går til piperehabilitering og videre arbeid med å følge opp påleggene om brannsikkerhet, blant annet gipsing av kjellertak og brannsikring av oppganger og dører.

Forretningsfører

Eierseksjonssameiet Holtegt 10

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån p.d.d.

Det er ikke opplyst at sameiet har sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kr. 117 610,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 36 853,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad med obligatorisk oppmøte praktiseres vår og høst.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring

Fremtind
Polisenr. 1327155

Tomt

Adkomst

Adkomst til oppgangen fra Jørgen Moes gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Briskeby er et av Oslos mest attraktive og ettertraktede boligområder – kjent for sin særegne sjarm, rolige atmosfære og samtidig sentrale beliggenhet. Her bor du i et av hovedstadens mest klassiske strøk, omkranset av vakre bygårder, grønne trær og brosteinsbelagte gater.

Området har en rik historie og et tydelig særpreg, med mange bygninger fra slutten av 1800-tallet som gir nabolaget en unik og tidløs karakter. Samtidig er det kort vei til alt av byens fasiliteter: populære handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger like i nærheten, og det samme gjør et godt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, gallerier og nisjebutikker.

Briskeby er et rolig og etablert boligområde, men også livlig nok til å gi en urban og inspirerende livsstil. Det er kort gangavstand til både Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter midt i byen.

Området har meget gode kollektivforbindelser, blant annet med Briskebylinjen (trikk), som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen uten bil.

Briskeby passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel i rolige og vakre omgivelser – en sjelden kombinasjon som gjør området til et svært attraktivt sted å bo.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi Briskeby, Coop Extra eller Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Bogstadveien og Bygdøy allé et rikt og spennende utvalgt av mote, interiør og spesialbutikker. Det er også kort vei til Vika og Aker brygge som er Oslos møteplass for shopping, servering og underholdning, samt øvrige handlegater i sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk, hvorav nærmeste bussholdeplass er Uranienborg og nærmeste trikkestopp er Briskeby som ligger ca. 3 min fra boligen. Med bil fra Briskeby tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Skøyen, 7 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Skoler og barnehager

Eiendommen har gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole, Hartvig Nissen videregående, Den Franske skolen, Majorstuen skole, Blindern, Politihøyskolen, Oslo Met samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.
Boligen sokner til Uranienborg barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggemelding for vaaningshus Holtegata 10 - datert 1887.
Holtegata 10 - Oppføring av fem balkonger mot bakgård datert 2019.
Det foreligger byggemelding for innredning av bad og WC fra 1952.

Dokumentene følger vedlagt.

Det er avvik fra dagens planløsning og de originale bygningstegningene. Lettvegg i entreen/gangen har blitt fjernet og et tidligere pikeværelse har blitt inkludert(vegg fjernet) i kjøkkenet. Soverommet med skråvegg(nærmest entre) er ikke tegnet inn som en del av leiligheten, men tilhører naboleiligheten på de tilgjengelige byggetegningene. En slik endring medfører at endringen må byggesøkes da det endrer leilighetenes inndeling og brannskille. Om det foreligger en upublisert byggesak/seksjoneringssak som omhandler dette, så må dette innhentes fra Oslo kommune. Overnevnte soverom er forøvrig oppført som en "Stue" i byggetegningene.
Bygården ble seksjonert i 1988 og i disse tegningene så er leiligheten oppført med dagens utførelse, dvs at soverommet er tegnet som en del av leiligheten. Styret i sameiet opplyser at leiligheten alltid har vært slik. Det anbefales at Oslo kommune kontaktes for å avklare forholdene hvis man ønsker det. Boligen var slik når eier kjøpte den og de har ikke gjort noen endringer. Kjøper overtar ansvar for evt. søknader om endringer hvis det er ønskelig eller mangelfullt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger, S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak.

Pågående plansaker:
- Holtegata 10 - Rehabilitering av 10 skorsteiner. Saksnummer 202555533. Siste bevegelse. Siste dok. 10.07.2025
- Briskeby tilpasning av trikk - https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/briskeby-tilpasning/ og https://www.vartoslo.no/11-trikken-briskebytrikken-bydel-frogner/legger-ned-trafikkert-trikkelinje-midlertid-om-en-maned-en-viktig-linje-for-mange-av-oslos-innbyggere/648366

Se Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon om planer i området. Endringer, riving og bygging må påregnes.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/165/7:
06.12.1884 - Dokumentnr: 990825 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1887 - Dokumentnr: 900248 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:165

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1957 - Dokumentnr: 306274 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1988 - Dokumentnr: 45417 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 144/1193
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

09.04.1992 - Dokumentnr: 19616 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 128/1144

Legalpant

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

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

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

- Boligen har vært utleid siden 2020 og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig. Selger har aldri bebodd eiendommen selv.
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
- Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. Pris varierer avhengig av forretningsfører og pakke kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 166 110,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av

meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Holtegata 10

Holtegata 10

Nabolaget Briskeby - vurdert av 276 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	3 min 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	11 min 0.9 km

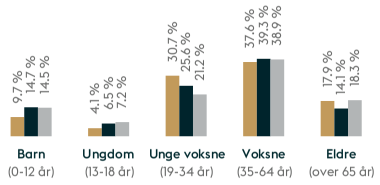
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	3 min 0.2 km
Uranienborgveien Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.8 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.4 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 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	4 min
Den tysk-norske	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	6 min
EVO Oscarsgate	9 min

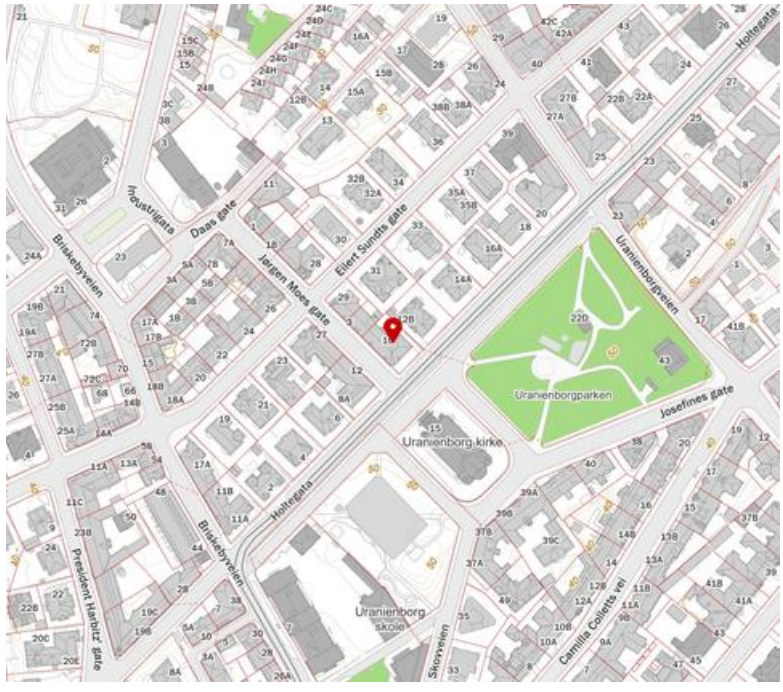
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Holtegata 10
0259 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 12/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 165
Hjemmelshaver:	Hilde Martinsen Holm / Christophe Michel Stephane Jéhan
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1888
Tomt:	680 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hilde Martinsen Holm
Befaringsdato:	09.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med bebyggelse fra samme tidsperiode og stilart. Kort gangavstand til Uranienborgparken og nærliggende kollektivtransport(trikk).

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 3 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av teglstein/sparesteinsmur. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire. Vinduer med 2-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med stålplater. Fasaden er pusset og malt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater fremstår som jevnt over velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Eldre bygningsdeler forekommer og tilhørende elde må forventes, som f eks gulvbordene, innvendige dører og enkelte detaljer.
Etasjeskilleren har stedvis store skjevheter i planheten og stedvis knirk forekommer ved normal gange.

Det opplyses at badet ble pusset opp i 2010. Det er enkelte bemerkninger på blant annet sprekker i flis, varierende fallforhold og sverte i fugene i dusjen.
Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2018 og har jevnt over normal slitasje. Det bemerkes at det mangler en fuge mellom benkeplatene og bakveggen, dette medfører at det kan trekke vann inn mellom skapstammene og veggen som kan forårsake skader.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 3,32 m.
Port-telefon.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert bak kjøkkenvasken(inne i veggen).
Varmtvannsberederen er montert over himlingen på badet.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovner i stuen og på et soverom.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder oversendte dokumentert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Brystningspanel. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2010: Badet ble pusset opp.
2017: Oppføring av balkong.
2018: Kjøkkeninnredning.
2018: Vedovner ble montert(merk fyringsforbud).
2018-2020: Generelt vedlikehold/oppussing av overflatene.
2020: Fasaden ble pusset opp.
2022: El-kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten.
2024: Brannvarslingsanlegg.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	20	0	0	0	0
3. etasje	115	2	0	3	115	0
Loft	0	2	0	0	0	0
SUM BYGNING	115	24	0	3	115	0
SUM BRA	139					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, spisestue, kjøkken, gang/entré, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Bod i baktrapp.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger. Se kommentarer under "Lovlighet" på slutten av rapporten.

Kjellerbod, merket med "nr 7": 20,1 kvm.
Bod i baktrapp: 2,3 kvm.
Loftbod: Ca 3,5 kvm gulvareal. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde.

Balkong: 2,9 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
- Soverom(v/baktrapp): 31 mm internt.
- Spisestue: 55 mm internt.
- Soverom: 35 mm internt.
- Kjøkken: 13 mm internt.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.
Enkelte av rommene har trappinger i døråpningene og er ikke på samme nivå.
TG 3 settes da totale og lokale avvik overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Prisestimat for utbedring anslås til mellom 100.000 - 200.000kr og inkluderer ikke nytt gulv(parkett etc), belistning eller øvrig innredning.
Skjevheter i konstruksjonen generelt må forventes da bygget har høy alder.

Det er montert vedovner i soverommet og i stuen. Tilstrekkelig med avstand til brennbart rundt begge ovnene.
Sprekkdannelser, bom i puss og krakeleringer oppstår på brannveggen/pipeløpet bak begge ovnene og utbedringer av pussen må påregnes.
Det opplyses at pr dags dato så er det et fyringsforbud i alle pipeløpene. Piperehabilitering er planlagt.
TG 2 settes da overflatene til pipeløpet og brannveggene inne i leiligheten må utbedres da pussen har løsnet og krakelert.
Et fyringsforbud gjelder og er et avvik som skal utbedres i regi av sameiet. Fyringsforbudet er derfor ikke vurdert ved setting av TG.
Det opplyses at arbeider vedrørende piperehabiliteringen skal starte opp ila september 2025.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var ikke bebodd på befaringsdatoen, men var normalt møblert på befaringsdatoen. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og generell innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkeloppdrag.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

12/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2010 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble påvist sprekker i flis i det innvendige hjørnet i dusjen, ved en dusjdør og i underkant av toalettskålen. Mindre sprekkdannelser i fuger ble også observert.
Svertesopp forekommer i sementfugene i dusjen.

Skuffefrontene til servantskapet henger og kan trenge en justering eller vedlikehold.

Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble påvist sprekker i flisene rundt slukristen over hovedsluket og avskallet flis i dusjen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 og øvrig tilgjengelig gulv har i stor grad et fall i retning av et sluk. Området mellom hovedsluket og dørterskelen er slakt og kan føre til at lekkasjevann kan bli liggende.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til 25 mm og er sådan iht dagens krav, men dette krever at membranen er avsluttet i overkant av synlig flis. Membranen var ikke synlig på dette punktet og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse som kan kvalitetssikre dette.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluket er en nyere type og det legges til grunn at sluket ble skiftet ut i 2010.
Synlig banemembran i hovedsluket. Hjelpesluket i dusjen ligger over banemembranen og membranen er derfor ikke synlig på dette punktet.
Alle rørføringene på badet ledes ut i hovedsluket og dette medfører at det kan oppstå høy vannføring hvis flere vannkilder benyttes samtidig. Det er viktig å holde sluket rent, slik at slukets avrenning ikke blokkeres da dette kan medføre at vannstanden i sluket stiger.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kjøkkenet, bak dusjen. Det ble ikke påvist noen unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2018 med laminerte benkeplater, slette skapfronter og malt backsplash.
Integrert komfyr/platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator med kullfilter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert.

Merknader: Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakenforliggende vegg. Dette medfører at vann kan trekke ned mellom benkeplaten og veggen, som igjen kan føre til fuktskader.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
De innvendige dørene er i hovedsak eldre og slår ujevnt mot dørkarmene. Dørene er av heltre og dørenes funksjon kan variere etter luftfuktigheten i leiligheten.
Generell bruksslitasje må forventes da leiligheten er brukt.

Stedvis knirk i gulvet forekommer og dette må forventes da etasjeskilleren har stedvis store avvik.
Krakeleringer og løs puss forekommer på brannveggene og langs pipeløpet.
Avvikene for knirk i gulvet og krakeleringer etc er forøvrig nevnt i et tidligere punkt og er dermed ikke med i vurderingen av "Andre rom".

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer med 2-lags glass fra 1990/91.
Enkelte av vinduene har flassende maling og tegn til råtedannelse i belistningen. Soveromsvinduet(v/baktrapp) har flassende maling på innsiden av vinduet og dette tyder på at det forekommer kondensdannelse, f eks pga dårlig ventilasjon/sirkulasjon av luft foran vinduene.
Enkelte av vinduene subbet mot karmen og kan trenge en justering.

Bakdør av eldre karakter og uten brannklassifisering. Sikkerhetslåsen til bakdøren er defekt.
Inngangsdør av eldre karakter og med sikkerhetsglass. Inngangsdøren er uten brannklassifisering.
Balkongdør med 2-lags glass fra ca 2017.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkong fra 2017 og med adkomst fra kjøkkenet.
Rekkverket ble målt til 110 cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht dagens krav. Avstanden ned til bakkenivå ble målt til å være under 10 meter og et rekkverk på 100cm ville dermed ha vært iht krav.

Balkongen består av en ettermontert stålkonstruksjon og balkongen er kledd med impregnerte terrassebord. Overflatene fremsto med normal slitasje med hensyn til alderen. Underliggende avrenning for vann/nedbør var ikke synlig.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen er i stor grad skjult i konstruksjonen og det var kun synlige kobberrør på kjøkkenet og plastrør over himlingen på badet.
Det ble ikke observert et fordelerskap eller fordelerstammer på badet og det er ukjent om lekkasjevann fra røranlegget på badet ledes ut på baderomsgulvet.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Stoppekranen er tilgjengelig via skapstammen til kjøkkenvasken og stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble i stor grad ikke besiktiget. Enkelte plastrør ble observert.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Siklemikken ved toalettskålen er antatt for synliggjøring av lekkasjevann, men dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder med ukjent volum og årstall. Informasjonslappen på berederen er ikke tilgjengelig.
Berederen er montert over himlingen på badet og er tilgjengelig via en inspeksjonsluke.

Strømtilførsel via en stikkontakt. Gitt at berederen ble montert i 2010(rehab bad) så var det krav om at berederen skal ha en strømtilførsel via en fast tilkobling hvis effekten var på 2KW eller mer.

Sikkerhetsventilen er koblet en siklemikk som er synlig i underkant av servantskapet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig avtrekk via ventiler på badet og på kjøkkenet. Det ble ikke påvist noe særlig avtrekk i ventilene ved papirtest. Et naturlig avtrekk vil variere og er avhengig av vindforhold, temperatur og mengde tilluft.

Det er ikke montert friskluftsventiler i vinduskarmene eller i ytterveggene og dette medfører at leiligheten ikke har en passiv luftemulighet. Effekten til avtrekket på f eks badet blir dermed redusert pga manglende tilluft.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det ble fremvis en el-kontroll og tilhørende samsvarserklæring fra 2022.
El-tilsyn ble utført i 2020, men det foreligger ikke en bekreftelse fra Elvia på at tilsynet er avsluttet
Avvik på stikkontakt ble avdekket og det ble fremvist en samsvarserklæring hvor forholdet ble utbedret.

El-anlegget er i stor grad eldre og udokumentert, historikken til anlegget er dermed ukjent.

Automatiske sikringer uten innebygd jordfeilbrytere. Hovedkursen og strømmåleren er plassert i et felles strømskap.

Halogenspotter er benyttet og det anbefales at disse skiftes ut til LED, samt at armatur og trafoer sjekkes for tegn til varmgang.
Stikkontakten ved servanten på badet er løs og må festes på nytt.

Merknader: Anlegget har høy alder og er i hovedsak ujordet. Oppgradering av anlegget anbefales.

Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som ikke samsvarer med omrisset av leiligheten eller dagens bruk.
Soverommet med skråvegg(nærmest entre) er ikke tegnet inn som en del av leiligheten, men tilhører naboleiligheten på de tilgjengelige byggetegningene.
En slik endring medfører at endringen må byggesøkes da det endrer leilighetenes inndeling og brannskille. Om det foreligger en upublisert byggesak/seksjoneringssak som omhandler dette, så må dette innhentes fra Oslo kommune.
Overnevnte soverom er forøvrig oppført som en "Stue" i byggetegningene.

Bygården ble seksjonert i 1988 og i disse tegningene så er leiligheten oppført med dagens utførelse, dvs at soverommet er tegnet som en del av leiligheten.
Styret i sameiet opplyser at leiligheten alltid har vært slik.
Det anbefales at Oslo kommune kontaktes for å avklare forholdene.

Lettvegg i entreen/gangen har blitt fjernet og et tidligere pikeværelse har blitt inkludert(vegg fjernet) i kjøkkenet.

Eldre tredører inn mot kjelleren og baktrappen i blokken. Sameiet opplyser om at det foreligger et krav om å oppgradere brannsikkerheten i bygget, dette kan medføre blant annet brannsikring av kjeller, loft, baktrapp og dører. Henviser til sameiet for mer informasjon.

Det ble fremvist en el-kontroll og samsvarserklæring for skifte av et stikk i boligen. Øvrig leilighet er udokumentert.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det ble påvist sprekker i flis i det innvendige hjørnet i dusjen, ved en dusjdør og i underkant av toalettskålen.
Mindre sprekkdannelser i fuger ble også observert.
Svertesopp forekommer i sementfugene i dusjen.

Sprekkene kan ha oppstått pga bevegelser i materialene bak flisene, som kan stamme fra bevegelser i konstruksjonen eller en påvirkning av fukt. Sprekkene ved dusjdøren kan f eks ha oppstått ved montering.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Området mellom hovedsluket og dørterskelen er slakt og kan føre til at lekkasjevann kan bli liggende.

Det ble påvist sprekker i flisene rundt slukristen over hovedsluket og avskallet flis i dusjen.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til 25 mm og er sådan iht dagens krav, men dette krever at membranen er avsluttet i overkant av synlig flis. Membranen var ikke synlig på dette punktet og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse som kan kvalitetssikre dette. Risiko for at membranen er avsluttet lavere enn 25 mm fra overkant slukrist.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

2.1 Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakenforliggende vegg. Dette medfører at vann kan trekke ned mellom benkeplaten og veggen, som igjen kan føre til fuktskader. Silikonfuge eller tilsvarende bør legges slik at det ikke kan renne vann ned i nevnte åpning.

Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må avluften fra ventilatoren ledes til et egnet anlegg eller til friluft.

4.1 Vinduer og ytterdører

Enkelte av vinduene har flassende maling og tegn til råtedannelse i belistningen. Soveromsvinduet(v/baktrapp) har flassende maling på innsiden av vinduet og dette tyder på at det forekommer kondensdannelse, f eks pga dårlig ventilasjon/sirkulasjon av luft foran vinduene.
Enkelte av vinduene subbet mot karmen og kan trenge en justering.
Vedlikehold av vinduene anbefales og må påregnes.

Bakdøren og inngangsdøren er uten brannklassifisering og av eldre karakter. Utskiftning til dører med EI-30 brannklassifisering anbefales for å sikre at leilighetens branncelle er ivaretatt.
Sikkerhetslåsen til bakdøren er defekt.

Vinduene og ytterdørene(eks balkongdør) har passert/passerer snart forventet levetid og en generell utskiftning må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Dokumentasjon på utførelsen av anlegget foreligger ikke.

Ukjent om lekkasjevannet fra røranlegget på badet synliggjøres på baderomsgulvet.

Kobberrørene i boligen har ukjent alder og kan ha passert forventet på ca 30 år.

Avløpsrørene i bygården har ukjent historikk vedrørende utskiftning/rehabilitering. Høy alder må forventes og at fornying/rehabilitering kan være nødvendig.

6.2 Varmtvannsbereder

Strømtilførsel via en stikkontakt. Gitt at berederen ble montert i 2010(rehab bad) så var det krav om at berederen skal ha en strømtilførsel via en fast tilkobling hvis effekten var på 2KW eller mer.

Hvis berederen ble montert i 2010(evt tidligere) så nærmer berederen seg forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke montert friskluftsventiler i vinduskarmene eller i ytterveggene og dette medfører at leiligheten ikke har en passiv luftemulighet.
Det anbefales at det monteres friskluftsventiler i vinduskarmene ved utskiftning av disse.

Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600 pga redusert/varierende effekt.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- × Salg etter bustadoppføringslova
- × Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- × Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- × Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- × Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- × Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- × Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- × Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9. Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 11.08.25 Blokkbokstaver: Hilde M HOLM

Signatur/dato: 11.08.25 Blokkbokstaver: CHRISTOPHE JEHAN

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/20

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Holtegata 10

Postnummer: 0259 Sted: Oslo

Gr.nr.: 213 B.nr.: 165 Seksjonsnr.: 7

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1888

Selger og kjennskap

Navn på selger: Christopher Jehan, Hilde Holm

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2020

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [ ] Ja [X] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

[X] I sameie eller borettslag [ ] Privat forsikring [ ] Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

[ ] Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
[X] Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
[ ] Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
[ ] Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
[ ] Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

[X] Ja [ ] Nei

Meglers oppdrags nr: 29-0230/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Utført arbeid

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

[ ] Nei
[X] Ja, kun av faglært
[ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
[ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Pusset opp av tagfolk i 2010

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

[X] Nei [X] Ja

Eventuell kommentar:
(Montasen, 2010). Bad pusset opp av forrige eier

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:
Vet ikke

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

[ ] Nei
[X] Ja, kun av faglært
[ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
[ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Fasade pusset opp i 2020

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

[X] Nei
[ ] Ja, kun av faglært
[ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
[ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

El-kontroll 2022
Avvik lukket.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
El-kontroll i 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:
Vet ikke

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
Vegger malt 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Riss og sprekker i fuger se takst rapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Fyringsforbud i forbindelse med planlagt piperehabilitering 1 sept. 2025

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Eldre tygård skjevheter forekommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Har ikke badd i leil Har ikke ny kunnskap.
Nyttig byttet

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Det forligger tilstandsrapport som blir laget av takstmann i denne salgsprosessen.

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Tilstandsrapport med arealoppmåling fra når vi kjøpte og i denne salgsprosessen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Det er planlagt diverse utbedringer som vil føre til Kapitalinnkrevning. FellesKostnadene er planlagt økt fra 1. sept.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Selger har aldri selv bodd i leiligheten, den har vært utleid i hele eierperioden.

Sted og dato: 11.08.25. Honefoss

Signatur

Blokkbokstaver Hilde Martinsen HOLM

Signatur

Blokkbokstaver CHRISTOPHE JEHAN

Snr.	Eierbrøk iht. Grunnboken	Proporsjonalt ink. balkong og bod	Dagens felles kostnad	Korr. modell 2* inkl. balkong/bod	25 % økning felleskostnad	Nye felleskostnader fra 01.09.2025	Innkalling kr 500.000, frist 01.09.2025
1	143	12,11 %	4.652	5.436	1.359	**6.794**	**60.574**
2	81	6,89 %	3.768	3.091	773	**3.864**	**34.445**
3	75	6,23 %	3.631	2.794	699	**3.493**	**31.137**
4	115	9,57 %	4.087	4.293	1.073	**5.367**	**47.845**
5	137	11,72 %	4.669	5.257	1.314	**6.571**	**58.584**
6	75	6,49 %	3.631	2.912	728	**3.640**	**32.455**
7	144	11,84 %	4.469	5.311	1.328	**6.639**	**59.185**
8	108	9,19 %	4.288	4.121	1.030	**5.151**	**45.926**
9	75	6,45 %	3.631	2.893	723	**3.616**	**32.235**
10	119	9,73 %	3.998	4.366	1.092	**5.458**	**48.659**
11	121	9,79 %	4.043	4.393	1.098	**5.491**	**48.956**
	1.193	**100,00 %**	**44.867**	**44.867**	**11.217**	**56.084**	**500.000**

***Modell 2;**
Eierbøk + 0,05 % per kvm. bod + 0,2 % per balkong/terrasse

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 Oslo

Oddvar Nesse
Holtegata 10 leil: H0301
0259 Oslo

Saksnummer	5165762
Pinkode	6537
Dokumentdato	04.12.2020
Kontrolldato	04.12.2020
Målernummer	7359992895110495
Inspektør	Nils Arne Skånøy
Nettkunde	Oddvar Nesse

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport
Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 04.12.2020 i Holtegata 10, etasje 3, leilighet 0301, 0259 Oslo. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.
Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.
Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak
Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **04.03.2021,** varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5165762.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 Oslo

Saksnummer	5165762
Pinkode	6537
Dokumentdato	04.12.2020
Kontrolldato	04.12.2020
Målernummer	7359992895110495
Inspektør	Nils Arne Skånøy
Nettkunde	Oddvar Nesse

Oddvar Nesse
Holtegata 10 leil: H0301
0259 Oslo

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 04.12.2020 i Holtegata 10, etasje 3, leilighet 0301, 0259 Oslo.

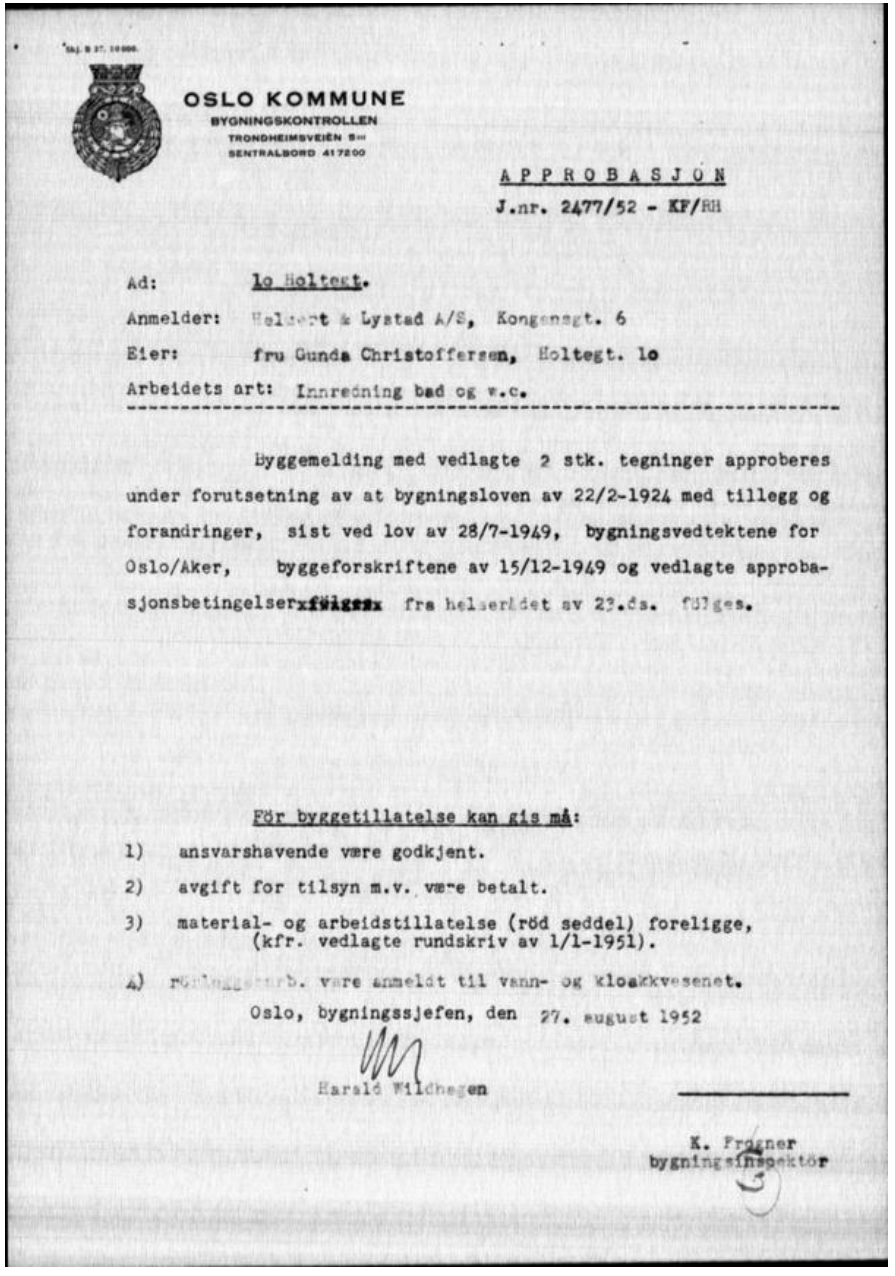
Registrerte avvik:

Soverom

1. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.
   Kommentar:
   Det var montert stikkontakter med og uten jord i nærheten av hverandre under skrivepult..

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON
J.nr. 2477/52 - KF/RH

Ad: Io Holtegt.
Anmelder: Heldent & Lystad A/S, Kongensgt. 6
Eier: fru Gunda Christoffersen, Holtegt. 1o
Arbeidets art: Innredning bad og w.c.

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15/12-1949 og vedlagte approbasjonsbetingelser ~~følges~~ fra helserådet av 23.ds. følges.

För byggetillatelse kan gis må:

1) ansvarshavende være godkjent.
2) avgift for tilsyn m.v. være betalt.
3) material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, (kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951).
4) rørleggerarb. være anmeldt til vann- og kloakkvesenet.

Oslo, bygningssjefen, den 27. august 1952

Harald Wildhagen

K. Frøgner
bygningsinspektør

Holtegt 10

Anr. 2477/1952

Innr av bad og W.C.

HELMERT & LYSTAD A/S

MUR- & TØMMERMESTERE
ENTREPRENØRFORRETNING

Utfører: Nybygg, forandringer og reparasjoner i mur, tre og betong

TELEFON 41 25 93

OSLO. 9/6/52.
Kongens gate 6, var. 207.

Oslo Bygningskontroll, 2477
Trondheimsvn. 5.
O s l o.

Ad. Holtegt. 10. Innredning av bad og W.C.

Herved anmeldes innredning av 8 stk. bad og W.C. i ovennevnte eiendom.

Skillevegger av tre påsettes hårde plater, untatt vegger mot naboleilighet som blir pusset på rörvev og netting på 2 sider.

Det monteres 10cm X 10cm. avtrekskanaler fra hvert bad som föres opp over tak. Forövrig följer de gjeldende bestemmelser for innredning av bad & W.C.

Rörleggerarbeidet blir særskilt anmeldt.

Ærbödigst
Helmert & Lystad A/S
A. Lystad

BYGGEMELDING. 2477

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overenstemmende med vedlagte stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

Holte - gate nr. 10.

g.nr. b.nr. parsell av b.nr.

Melding om ansvarshavende vedlegges. innsendes senere.

Arbeidets art:

Innredning av bad og vannkloseter
2 stk. i 1 ste etg.
3 " " 2 nen "
3 " " 3 die "

(fortsettelse: se baksiden)

Det søkes dispensasjon fra	i anledning:
bygningslovens (vedtektenes) §	APPROBERT OSLO BYGNINGSKONTROLL 27 AUG 1952
byggeforskriftenes kapitel §	

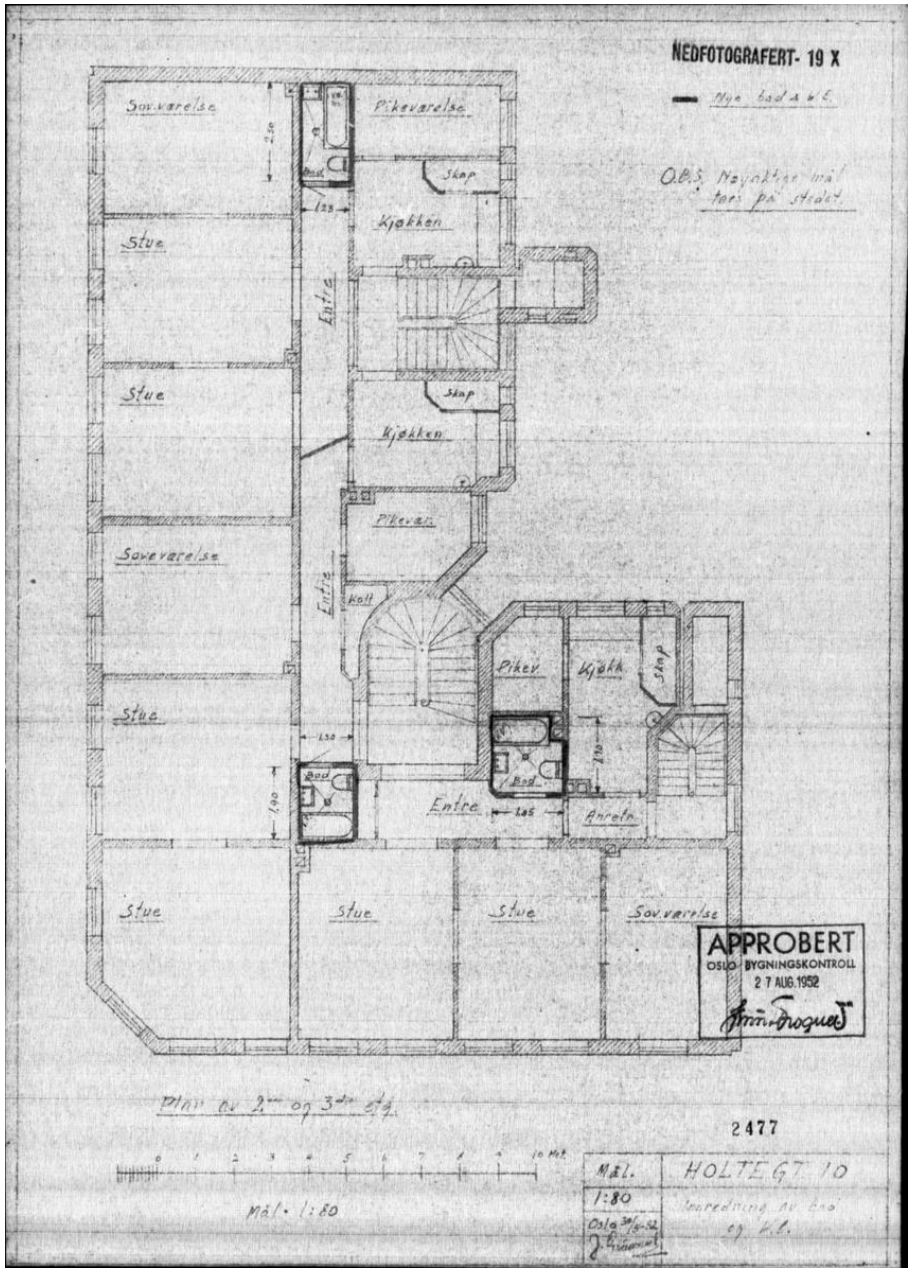
Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den

eier: for Sjømannsforbundets Sykehjem
adr.: Holbergsgt. 10

anmelder: HELMERT & LYSTAD A/S ENTREPRENØRFORRETNING
adr.:
telf.: 41153


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Nye bad & w.c.
OBS. Nøyaktige mål tas på stedet
Sov.værelse
Pikeværelse
Skap
Kjøkken
Stue
Entre
Skap
Kjøkken
Pikevær.
Soveværelse
Entre
Kott
Piken
Kjøkk.
Skap
Stue
Bad
Bad
Entre
Anretn.
Stue
Stue
Stue
Sov.værelse
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 7 AUG. 1952
Plan av 2den og 3die etg.
2477
Mål. 1:80
Mål.
HOLTEGT 10
1:80
Innredning av bad og W.C.
Oslo 30/6-52

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 03.01.2019

Deres ref.: Magnus Linné Fjogstad | Vår ref.: 201700636-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTEGATA 10	Eiendom:	213/165/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10, v/Filip Abusdal Engebretsen	Adresse:	Holtegata 10, 0259 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Holtegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for seks balkonger plassert på fasade mot bakgård, mottatt 21.12.2018.

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 201700636			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan, snitt og fasade	E02	05.07.2017	10/5
Situasjonsplan	D-01	02.03.2017	10/6

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/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2019 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10, v/Filip Abusdal Engebretsen, Holtegata 10, 0259 OSLO

Skatteetaten

Dato
08.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VILDE CHRISTIN TAKNÆS NADDEN
Neuberggata 1 B H0401
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 213 Bnr 165 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 265 382
Som sekundærbolig:	kr 11 093 403

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Gjelder ikke der det er valgt annen arealbruk enn byggeområde.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Styrets årsberetning for Eierseksjonssameiet Holtegata 10

For perioden fra forrige årsmøte 22. mai 2024 til ultimo april 2025.

1. Styret

Styret har bestått av:
– Sindre Stenersen Hovdenak, styreleder
– Anders Høgsnes, styremedlem
– Espen Lerkerød, styremedlem og ansvarlig for regnskap

Det har vært avholdt 6 formelle styremøter i perioden, i tillegg til løpende kontakt rundt drift. Arbeidet har vært preget av oppfølging av arbeid knyttet til brannsikkerhet og oppfølging etter tilsyn, i tillegg til driftsoppgaver og vedlikehold.

2. Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 117.610. Hovedårsaken er en betydelig engangskostnad knyttet til brannalarmanlegg (kr 219.375). Totale inntekter var kr 553.407, mens kostnadene beløp seg til kr 671.017.
Sameiets egenkapital ved årsslutt var kr 310.528, med driftskonto og bufferkonto på hhv. kr 50.031 og kr 260.497.
Styret varsler at både kapitalinnkreving og økning i fellesutgifter blir nødvendig for å sikre tilstrekkelig likviditet til videre brannsikringsarbeid og vedlikehold inneværende år og i årene som kommer.

3. Vedlikehold og drift

Følgende tiltak og utbedringer er gjennomført:
- Nytt brannalarmanlegg installert og ferdigstilt med ferdigattest. Brannskap montert.
- Utebelysning i innkjørsel og ved kjellerdør er montert.
- Takrennelekkasje håndtert som reklamasjonssak og utbedret kostnadsfritt.
- Kumlokk i bakgård justert etter gjentatte tilstoppinger.
- Ny avtale om trappevask inngått med firmaet "Rene trapper".
Oppussing av oppganger er utsatt i påvente av avklaringer rundt brannsikring.

4. Brannsikkerhet og tilsyn

Tilsyn fra Oslo Brann og Redningsetat 11. desember 2024 avdekket flere avvik. Styret har jobbet systematisk med tiltak:

- Bestilling og gjennomgang av brannteknisk tilstandsanalyse fra Firesafe.
- Utarbeidelse av plan for brannsikkerhet, tilstandsrapport for fyringsanlegg og systematisk sikkerhetsarbeid.
- Pågående arbeid med videoinspeksjon av pipeløp og avklaring av kostnad og kostnadsfordeling for brannsikring av fellesarealer, spesielt med tanke på oppganger og leilighetsdører.
- Sameiet har meldt seg inn i Huseierne for faglig støtte og rådgivning.
Kostnadene for videre tiltak er per nå ikke klare. Ekstraordinært sameiermøte høsten 2025 kan bli nødvendig. Ny frist for å melde tilbake OBRE er 9. januar 2026.

5. Vedtekter, husordensregler og fellesutgifter

Styret har i løpet av året utarbeidet forslag til nye vedtekter og husordensregler, som vil legges frem for votering på årsmøtet. Disse er oppdatert i tråd med juridiske og tekniske krav som de nåværende vedtektene ikke oppfyller.

Ingen seksjonseiere skal i utgangspunktet pålegges større økonomisk belastning enn eierbrøken i grunnboken tilsier, og fordelingsnøkkelen for fellesutgifter vurderes.

6. Dugnader

Årets dugnader ble gjennomført med godt oppmøte. Hagemøbler m.m. vurderes på nytt kommende sesong.

7. Oppsummering

2024-2025 har vært et litt krevende år for sameiet, spesielt med tanke på dokumentasjon av brannsikring i bygården. Styret har p.t. relativt god oversikt over avvikene som må lukkes, både på kort og lang sikt, men det er fortsatt noe usikkerhet knyttet til hvilke løsninger som skal velges. Et viktig mål for resten av 2025 og videre vil være å finne løsninger som står seg godt over tid, og sikre en god gjennomføring av brannsikringstiltak i prioritert rekkefølge. Fokus vil være på å lukke avvikene innenfor rimelige tidsfrister og samtidig ha stram økonomisk styring.

Oslo, 24.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Holtegata 10

Sindre Stenersen Hovdenak, Anders Golden Høgsnes, Espen Lerkerød

Referat fra årsmøte i Eierseksjonssameiet Holtegt 10

Dato: 13. mai 2025

Tid: Kl. 19:00

Sted: Lille sal, Uranienborg menighetshus, Uranienborgvelen 28, 0258 Oslo

Seksjoner tilstede:

3 Høgsnes
5 Fodstad/Authén
8 Kjærnes/Dahl
9 Godal
10 Lerkerød
11 Hovdenak

Referent: Kristian Kjærnes

Protokollen underskrives av: Ellen Authén

---

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Valg av møteleder og referent

- Kristian ble valgt som referent.
- Ellen ble valgt til å medunderskrive protokollen.

3. Styrets årsberetning 2024–2025

- Sindre presenterte årsberetningen. Den ble gjennomgått og godkjent.

4. Regnskap for 2024

- Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

5. Budsjett for 2025

- Budsjettet ble gjennomgått og godkjent

6. Styret presenterte tre ulike modeller for fordeling av felleskostnader.

- Modellenes innhold og konsekvenser ble diskutert.
- Enstemmig vedtak for «modell 2» (modifisert eierbrøk).

7. Brannsikring og piperehabilitering

- Det ble orientert om rapport og behov for rehabilitering av pipeløp.
- Enighet blant deltakerne om at tiltak haster.
- Enhetlig stykkpris for tilkobling av ildsted/peis fastsatt til kr 10 000.
- Kostnader utover dette fordeles etter eierbrøk.
- Vedtak om kapitalinnhenting på kr 500 000. Frist: 1. september 2025.
- Vedtak om økning av fellesutgifter med 25 % fra 1. september 2025 etter «modell 2» (modifisert eierbrøk)

8. Vedtekter og husordensregler

- Nye vedtekter og oppdaterte husordensregler ble lagt frem og enstemmig godkjent.
- Det ble oppfordret til at alle overholder regler om parkering i bakgården.
- Styret vil sende ut e-post med påminnelse om fjerning av løv og snø fra balkonger.

9. Valg av styre

- Sittende styre ble enstemmig gjenvalgt.

10. Informasjon til leietakere

- Utleiere ble minnet om plikten til å informere leietakere om vedtekter og husordensregler.

11. Eventuelt

- Ingen saker ble meldt inn under eventuelt.

Møtet ble hevet kl 21:00

Ellen Authén

Sindre S. Hovdenak

Husordensregler for Sameiet Holtegata 10

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

1. Ro og orden

- Det skal som regel være stille mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet skal støyende aktiviteter unngås. Ved større sosiale sammenkomster er det god kutyme å gi naboene beskjed.
- Støyende arbeid, som oppussing, skal kun utføres mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

2. Fellesarealer

- Fellesarealene skal holdes ryddige. Sykler kan plasseres i sykkelstativ i bakgården eller i fellesbod i kjeller. Barnevogner plasseres innenfor døra i A-oppgang fra bakgård.
- Sameiet har avtale om trappevask med eksternt firma, og mattene byttes regelmessig. Innkjørselen og bakgård måkes og strøs av innleid firma gjennom vinteren.
- Det er ellers et felles ansvar som påligger alle beboere å fjerne snø foran inngangsdørene og strø ved behov. Likeså er det et felles ansvar å klippe plen eller gjøre tilsvarende forefallende arbeid slik at fellesarealene forblir fine og utgiftene i sameiet holdes nede.
- Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Styret informeres dersom dører blir stående åpne eller låser ikke fungerer.

3. Balkonger og uteområder

- Balkonger skal holdes fri for snø, og sluk må holdes åpne.
- Kun gass- og elektriske griller er tillatt på balkonger. Vis hensyn til naboene ved grilling.

4. Brannvern

- Rømningsveier skal alltid være frie for gjenstander, i overensstemmelse med kravene som stilles fra myndighetene.
- Hver boenhet skal ha tilstrekkelig brannvarslingsutstyr som testes jevnlig. Beboere plikter å sette seg inn i rutiner ved brannalarm. Det er utarbeidet en egen instruks som skal følges dersom brann oppdages eller brannalarmen utløses.
- Seksjonene skal være utstyrt med tilgjengelige brannslukningsapparater som vedlikeholdes og byttes ved behov.

5. Søppel og avfall

- Avfall skal sorteres og kastes i beholderne som står ut mot gata. Matavfall, papir/papp, plast og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Større gjenstander og spesialavfall må leveres til godkjente gjenvinningsstasjoner. Sameiet organiserer dugnader vår og høst, og dersom container bestilles kan privat avfall også kastes der.
- Det er ikke tillatt å kaste varm aske, brennbare gjenstander eller avfall med farlige stoffer i søppelbeholderne.

6. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene.

7. Parkering

- Sameiet har tre biloppstillingsplasser i bakgården. Styreleder disponerer plassen til høyre innerst i bakgården. De andre plassene kan benyttes til av- og pålessing, og for parkering over kortere tidsrom ved behov.

8. Skader og vedlikehold

- Seksjonseiere er ansvarlige for å rapportere skader, lekkasjer eller andre problemer til styret.
- Ved plutselige vannskader i egen seksjon skal stoppekran stenges, og relevant fagperson kontaktes umiddelbart. Ved vannskader i fellesarealer skal også styret kontaktes.

9. Brudd på husordensreglene

- Brudd på husordensreglene kan føre til advarsler eller tiltak i henhold til sameiets vedtekter og sameieloven.

10. Endringer i husordensreglene

- Endringer vedtas med alminnelig flertall på årsmøtet.

Disse reglene ble enstemmig vedtatt på årsmøtet i sameiet 13.05.2025 og trer i kraft fra samme dato.

SAMEIEVEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGATA 10

Revidert og enstemmig vedtatt av årsmøtet i sameiet den 13.05.2025. Vedtektene er i overensstemmelse med Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65.

Vedtekt 1: Navn og styre

Sameiets navn: Eierseksjonssameiet Holtegata 10
Adresse: Holtegata 10, 0259 Oslo
Gårdsnummer: 213
Bruksnummer: 165

Styret består av en styreleder og to styremedlemmer som velges for to år av gangen på årsmøtet.

Vedtekt 2: Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet har 11 seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonens areal slik den fremkommer av Grunnboken fra Statens kartverk.

Felleskostnader fordeles etter modifisert sameiebrøk som hensyntar bodarealer og uteplasser, med mindre annet blir lovlig avtalt eller vedtatt i sameiermøtet. Kostnadene skal dekke drift, vedlikehold og andre felles forpliktelser.

Innbetaling av månedlige felleskostnader skjer forskuddsvis, senest første virkedag i måneden betalingen gjelder for.

Dersom sameiet trenger kapitaltilførsel for å oppfylle årsmøtevedtak eller for å utføre lovpålagte arbeider skal denne innhentes etter modifisert sameiebrøk, og som hovedregel med minst tre måneders frist.

Vedtekt 3: Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for sameiets vedlikehold, drift og økonomi. Styret skal sikre at sameiet drives i samsvar med eierseksjonsloven, vedtekter og beslutninger fra årsmøtet.

Styret mottar ikke honorar.

Vedtekt 4: Årsmøte

Sameiet skal avholde ordinært årsmøte innen utgangen av juni hvert år. Styret kaller inn til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal inneholde saksliste.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller dersom minst to seksjonseiere krever det skriftlig og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene, med mindre loven eller vedtektene krever større flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved å gi styreleder dobbeltstemme.

Vedtektsendringer krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Ordensregler vedtas med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedtekt 5: Bruk og vedlikehold av fellesarealer

Alle seksjonseiere har lik bruksrett til alle fellesarealer, med unntak av den enkelte seksjons eksklusive bruksrett til boder, og til eventuelle balkonger og terrasser. Bruken av fellesarealer skal ikke påføre unødig ulempe for andre eller forhindre alminnelig bruk og ferdsel. Bruk av fellesarealene må være i overensstemmelse med lovens krav til brannsikkerhet og rømningsvei.

Styret er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer og for å påse at bruken er i tråd med vedtektene. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av sin egen bruksenhet, inkludert tekniske installasjoner, boder og utearealer som balkong eller takterrasse. Dette inkluderer snømåking og rensing av sluk. Dersom manglende vedlikehold fra en seksjonseier påfører sameiet eller andre seksjonseiere utgifter eller skader, kan sameiet kreve kostnadene dekket av seksjonseieren.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av bygningskropp, fellesarealer og tekniske installasjoner som betjener flere bruksenheter.

Den enkelte seksjonseier kan ikke endre utvendige fasader eller innvendige fasader mot fellesarealer.

Sameiet har tre biloppstillingsplasser i bakgården. Styreleder disponerer plassen til høyre innerst i bakgården. De andre plassene kan benyttes til av- og pålessing, og for parkering over kortere tidsrom ved behov.

Sameiet er ansvarlig for å gjøre avfallsbeholdere tilgjengelige og for å legge til rette for at forhagen kan brukes av seksjonseierne til sosialt samvær.

Vedtekt 6: Ordensregler

Sameiet skal ha ordensregler som vedtas av årsmøtet. Alle seksjonseiere plikter å følge ordensreglene, og styret har rett og plikt til å iverksette tiltak slik at reglene overholdes. Ordensreglene kan ved behov oppdateres på årsmøtet.

Vedtekt 7: Plikt til å føre regnskap

Styret er ansvarlig for at det føres regnskap for sameiet. Regnskapet skal legges frem for godkjenning på årsmøtet.

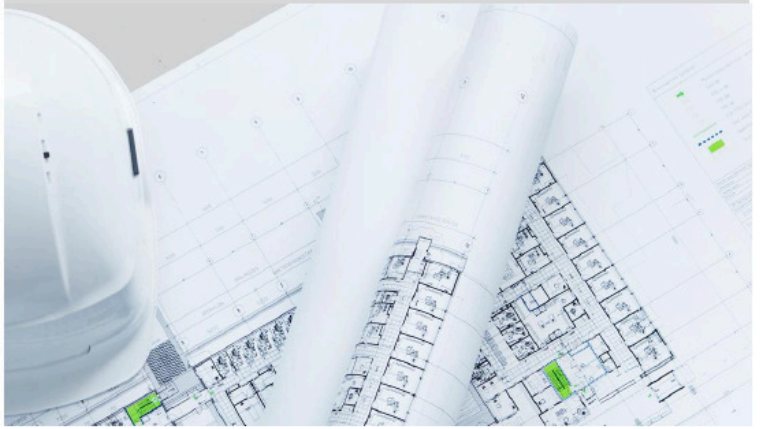
Vedtekt 8: Eierseksjonsloven

Dersom ikke annet er regulert i disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtak: Disse vedtektene ble enstemmig vedtatt av årsmøtet i sameiet den 13.05.2025.

FIRESAFE

Brannteknisk tilstandsanalyse



HOLTEGATA 10, OSLO

PROSJEKTNUMMER:	UTARBEIDET AV:	KONTROLLERT AV:
1103535	Christian Haugom	Malin Danielsen
DATO:	REVISJONSNUMMER:	OPPDRAGSGIVER:
27.05.2025	-	Eierseksjonssameiet Holtegt 10

Firesafe AS / avd. Oslo

1 INNLEDNING

Firesafe Consulting er engasjert for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av Holtegata 10, Oslo.

Bygget er på fire tellende etasjer, samt kjeller og benyttes til boligvirksomhet i sin helhet. Det ble gått befaring på bygget 04.02.2025

Denne brannteknisk tilstandsanalysen er bygd opp etter kapittelinndelingen i BF85, da det er denne som angir sikkerhetsnivået som bygget skal tilfredsstilles. Det presiseres i tillegg at utbedringer som blir beskrevet i denne tilstandsanalysen kan være søknadspliktige, og da må tiltaket prosjekteres til å tilfredsstille sikkerhetsnivået i dagens forskrifter, TEK17.

De manglene som er avdekket i denne rapporten er prioritert i tilstandsgrader (TG). En forklaring på inndeling i tilstandsgrader etter NS 3424[14] finnes i vedlegg 1.

Denne brannteknisk tilstandsanalysen er bygd opp iht. NBI blad 720.306[47] og NS 3424[14].

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontroll

Utført av:

Christian Haugom
Gruppeleder

Kontrollert av:

Malin Danielsen
Branningeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 48443988, Firesafe sentralbord 22 72 20 20 eller e-post christian.haugom@firesafe.no.

2 BRANNTEKNISK SIKKERHETSNIVÅ

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i de branntekniske kravene til bygget etter Forskrift om brannforebygging[4]. Her stilles det i § 8 krav om at «Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF-85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Bygget er oppført i 1887. Det foreligger noe dokumentasjon for innredninger av leilighetene i ved loftet, dette er utført i perioden ca. 1992 ved kontroll mot byggesaksarkiv. Denne branntekniske tilstandsanalysen baserer seg derfor på sikkerhetsnivået i BF87 for loft, mens øvrige arealer skal oppfylle sikkerhetsnivå i BF85 og har samme kapittelinndelingen som forskriften.

Denne branntekniske tilstandsanalysen er derfor bygd opp etter kapittelinndelingen i Byggeforskrift av 1987.

Følgende er vurdert

Passiv brannsikring	**Organisatorisk brannsikring**
☒ Brannmotstand for bæresystem	☐ Branndokumentasjon
☒ Brannvegg – brannseksjonering	☒ Branntegninger/rømningsplaner
☒ Branncelleinndeling	☐ Organisasjon
☒ Brannklassifiserte bygningsdeler	☐ Lederoppgaver
☒ Rømningsveier	☐ Instrukser
☒ Overflater/kledning	☐ Service- og kontrollrutiner
☒ Gjennomføringer	☐ Vaktordning
Tekniske brannverntiltak	**Annet**
☒ Brannalarmanlegg	☒ Løsningsforslag
☒ Røykventilasjon	☒ Utbedringskostnader
☐ Automatisk slokkeanlegg	☐ Byggesak
☒ Håndslokkeutstyr	☐ Tilsynspålegg
☒ Nødlys, merking og ledesystem	☐ Forsikringsordning, risiko

3 INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 2
2 Brannteknisk sikkerhetsnivå 3
3 Innholdsfortegnelse 4
4 Sammendrag og Handlingsplan 5
5 Opplysninger om bygget 7
5.1 Areal og virksomhet i bygget 7
5.2 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen 7
6 Byggets branntekniske tilstand 9
6.1 Bygningsbrannklasseinndeling 9
6.2 Avstand mellom bygninger 9
6.3 Seksjonering/brannvegger 10
6.4 Bygningsdelers brannmotstand 10
6.5 Kledninger og overflater 13
6.6 Branncelleinndeling 13
6.7 Rømningsvei 17
6.8 Slokkingsvann og atkomst for brannvesenet. Slokkingsredskap. 19
6.9 Brannalarm 21
6.10 Tekniske installasjoner 22
6.11 Røykventilasjon 23
6.12 Automatisk slokkeanlegg 23
7 Forebyggende plikter 24
7.1 Organisatoriske tiltak 24
7.2 Oppbevaring av brannfarlig stoff 24
8 Branntegninger 25
9 Referanser 27
10 Vedlegg 1, Tilstandsgrader – Forklaring 28

4 SAMMENDRAG OG HANDLINGSPLAN

Det er i rapportens hoveddel angitt noen mangler som må rettes opp. Bygget har i dag noe dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene i Forskrift om brannforebygging[4]. For å få brannsikkerheten i bygget iht. myndighetenes krav i Forskrift om brannforebygging[4] må alle angitte avvik/mangler i denne rapporten utbedres.

Manglene er ført opp i prioritert rekkefølge i tiltakslisten nedenfor (1., 2. og 3. prioritet) etter NS 3424[14]. Det vises til det enkelte kapittel for nærmere spesifikasjon. Dersom det er ønskelig å utbedre manglene over tid, så anbefales det å ta kontakt med brannvesenet og bli enige med dem om en forpliktende handlingsplan.

1. prioritet (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)	Kostnader (NOK)
1. Det er enkelte usikkerheter etter befaring, og ved gjennomgang av dokumenter hvordan boligene er delt opp i bygården. Forholdet må verifiseres. Se kap. 6.6 for detaljer.	Intern tid
2. Dørene til boliger må kartlegges, og de som er uklassifiserte byttes til $EI_2$30-Sa [B 30], så fremt boligen ikke har tilgang til to trapperom. Da må minst en av trapperommene oppgraderes i sin helhet. Se kap. 6.6 for detaljer.	30 000,- pr. dørfelt ved utskiftning Utbedring av eksisterende dører må prises særskilt
3. Det må monteres en nedforet EI 60 konstruksjon under trappeløpet. Dette kan utbedres med at det etableres en nedlektet EI 60 konstruksjon med minst 100 mm isolasjon og to lag 13 mm gips. Alternative løsninger kan vurderes. Det vil, sammenlignet med krav i 720.315 og krav til etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje kunne benyttes bindingsverk i tre. Se kap. 6.6 for detaljer.	Kr. 40 000,- Pr. trappeløp
4. Basert på at vegger mot trapperomsvegger i kjeller kun er kledd med et lag gips, må veggene oppgraderes med et ytterligere lag gips. Se kap. 6.6 for detaljer.	20 000,- pr. skille
5. For håndslokkeapparater i fellesarealer skal disse gjennomgå kontroll av sakkyndig personell hvert 5 år og service hvert 10 år. Det må inngås avtale med sertifisert firma for kontroll av håndslokkere. Se kap. 6.8 for detaljer.	Prises særskilt. Normalt 150,- /slokker

2. prioritet (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)	Kostnader (NOK)
6. Utarbeidelse av branndokumentasjon iht. Forskrift om brannforebyggende. Det er viktig av at det blir fastsatt må, iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann. En branndokumentasjon må inneholde beskrivelser av rutiner vedr. arbeid med brannsikkerhet. Firesafe kan være behjelpelig med dette. Se kap. 6.9 for detaljer.	30 000,-
7. Dekkekonstruksjonen mellom kjeller og 1.etasje må kles med 13 mm gipsplater med forskjøvne plateskjøter som ved tilslutning mellom etasjeskiller og yttervegg tettes med brannakryl eller tilsvarende. Alternativt kan det etableres en nedforet himling med gips og ubrennbar isolasjon. Se kap. 6.3 for detaljer.	Ca. 140 000
8. Horisontal del av trappeløp kles inn med ett lag gips (15 mm) mens vertikal del kan brannmales. Dette tilsvarer R 30 [B 30]. Se kap. 6.3 for detaljer.	Anslagsvis 320 000
9. Vegg mot leilighet fra bod på loft er ikke helhetlig ivaretatt med tanke på brannskille. Hele veggkonstruksjonen må tilfredsstille krav om brannmotstand EI 60. Veggens oppbygning må kartlegges, basert på at det ble registret kun et lag gips mot boden. Det må min. kles med et lag gips på vegg fra bodsiden, dersom det er to lag gips fra leilighetssiden. Se kap. 6.6	Kr. 10 000,- Basert på et lag gips
10. Dører mot rømningsvei på loft og trapperom må oppfylle B 30 klasse. Dører skiftes. Se kap. 6.6 for detaljer.	25 000,- pr. dør
11. Gjennomføringer må tettes med sertifisert branntettemasse som tilfredsstiller tilsvarende krav som for konstruksjonen, EI 60. Det vises blant annet til NBI 520.342 for detaljert utførelse. Se kap. 6.9	Kr. 600,-/ Hull. Totalt ca. 10 000,-

12. Det må anvendes godkjente tettesystemer for branntettinger. Gjennomføringer uten godkjente løsninger, må tas opp, for å tette med godkjente løsninger. Se kap. 6.9	1 000,- pr. gjennomføring

Forutsetning for kostnadsoverslagene

- Prisoverslaget er basert på erfaringspriser og må betraktes som en grov ramme, der noen punkt kan bli dyrere og andre billigere enn antatt. De er basert på dagens prisnivå.
- Prisene er uten generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, kopiering av tegninger, beskrivelse, gebyrer m.m.), for uten de postene som kun angir slike kostnader.
- Maling og gulvbelegg utover flikking og lapping er ikke inkludert i kostnadsoverslaget (må vurderes separat ved utbedringer).
- Elektrikerarbeid og eventuelt rørleggerarbeid m.m. kommer i tillegg.

Dette er ikke å anse som et anbudsdokument. Bruk av andre entreprenører/leverandører vil være på eget initiativ. Firesafe står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler i prisoverslaget dette kan medføre.

5 OPPLYSNINGER OM BYGGET

	Opplysning
Adresse	Holtegata 10, 0259 Oslo
Gårds- og bruksnummer	213/165
Eier	Sameiet Holtegata 10.
Bruker(e)	Boligeiere av bygning.
Byggeår	Oppført i 1887, loftsarealene bruksendret i 1992.
Antall etasjer	Fire tellende etasjer, inkludert loft som har boenheter, en kjeller etasje, og hems for loftetasjen som ikke er tellende etasje.
Brutto areal	Se kap. 5.1.
Bæresystem	Hovedbæresystem i murte/støpte konstruksjoner. Etasjeskillere i stubbloftskonstruksjoner, samt noe innslag av støpte konstruksjoner, og sperretak av tre.
Risikoklasse	Risikoklasse (RKL) 4 for leiligheter, jfr. føringer i VTEK
Brannklasse	Brannklasse (BKL) 3.
Type bygning iht. brann- og eksplosjonsvernloven § 13	Bygget er registrert som særskilt brannobjekt iht. Oslo kommunes lokale forskrift om tilsyn og i eldre bygårder.
Seksjonering	Ingen form for seksjonering, kun brannvegger mot tilstøtende nabobygg.
Brannalarmanlegg	Bygget er utstyrt med brannalarmanlegg.
Slokkeanlegg	Bygget har ingen form for slokkeanlegg.
Røykventilasjon	Nei.
Brannenergi	Basert på statistiske verdier i Byggforskserien 321.051, forventes det en spesifikk brannenergi på <400 MJ/m^2 omhyllingsflate.
Brannvesen	Oslo brann- og redningsetaten ligger innenfor ti minutters innsatstid til bygget.
Lagring av farlig stoff	Det ble ikke registert noen form for lagring av farlig stoff.

5.1 Areal og virksomhet i bygget

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet
Kjeller	Ca. 396 m^2	Boder*
1.etasje	Ca. 396 m^2	Boliger
2.etasje	Ca. 396 m^2	Boliger
3.etasje	Ca. 396 m^2	Boliger
4.etasje	Ca. 396 m^2	Boliger
5.etasje	Ca. 100 m^2	Hems til underliggende bolig*

*=Ikke tellende etasje

5.2 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Firesafe Consulting har ikke fått informasjon fra eier om at det ikke foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner etc. fra bygningsmyndighetene for Holtegata 10, Oslo.

Siste tilsynsrapport fra brannvesenet er fra Oslo brann- og redningsetat, datert 11.12.2024 og inneholder 3 avvik.

Avvik nr. 1:
Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

Avvik nr. 2:
Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid.

Avvik nr. 3:
Eier har ikke dokumentert at fyringsanlegget, herunder skorstein, røykrør og ildsted, virker som forutsatt.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 6 andre ledd og 10.

Figur 1 Utklipp av avvik fra tilsynsrapport

6 BYGGETS BRANNTEKNISKE TILSTAND

Beskrivelsen av byggets branntekniske tilstand er delt inn etter kapittelinndelingen i BF87. For hvert hovedkapittel er aktuelle krav angitt i kursiv. Deretter følger tilstanden av objektet, samt en oversikt over registrerte branntekniske avvik/anmerkninger og forslag til tiltak for å utbedre disse manglene.

6.1 Bygningsbrannklasseinndeling

Type bygg:	Antall etasjer:	Bygningsbrannklasse:
Bolig	Fire tellende etasjer	1

6.2 Avstand mellom bygninger

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg med mindre annet er bestemt.

Bebyggelse bestående av flere bruksenheter kan ha innbyrdes avstand mindre enn 8 m dersom møne- eller gesimshøyde mot bygning i annen bruksenhet er mindre enn 9 m, og de deler av bygningene som ligger nærmere hverandre enn 8 m er skilt med bygningsdeler som sammen gir samme brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel i vedkommende bygningsbrannklasse. Det kan være åpninger i disse bygningsdelene dersom de ikke fører til redusert brannsikkerhet.

Bygninger med innbyrdes mindre avstand enn 8 m kan ikke ha større samlet bruttoareal enn største bruttoareal for de enkelte bygningene (for bolig gjelder 1000 m^2). Garasjer med bruttoareal inntil 50 m^2 medregnes ikke i bruttoarealet.

6.2.1 Tilstand



Bilde 1:Skråfoto hentet fra 1881.no. Rød markering angir brannvegg mot Jørgen Moes Gate 3.

Bygget ligger i tilknytning mot annen bebyggelse og er oppført med brannvegger. Det er utført kontrollmåling av avstanden til Holtegata 12A/B, som er over 8 meter. Brannveggene skal være ført helhetlig uten svekkelser i hele byggets høyde og må i tillegg føres 0,5 m over høyeste tilstøtende tak. Det anslås, iht. NBI 520.306, at en teglsteinsvegg med tykkelse 150 mm normalt vil kunne tilfredsstille REI 120. Utførelsen er iht. normal byggeskikk på denne tiden, og at det forventes at veggene generelt sett er tilfredsstillende. Brannveggene ivaretar krav iht. BF 85, der brannmotstand skal være minimum A 120.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.2				-

6.3 Seksjonering/brannvegger

Største bruttoareal pr. etasje uten oppdeling med brannvegg er 1000 m^2.

6.3.1 Tilstand

Bygget er utstyrt med automatisk brannalarmanlegg og har største bruttoareal per etasje på 396 m^2. Det foreligger ingen krav til intern oppdeling av brannseksjoner.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.4				-

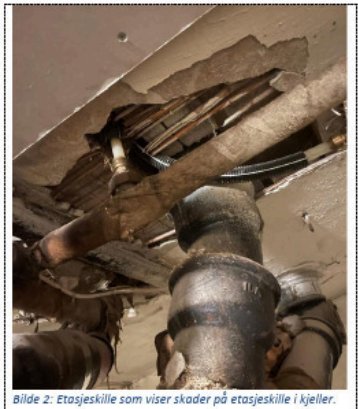
6.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bygningsdeler skal ha brannmotstand minst som angitt i tabellen under.

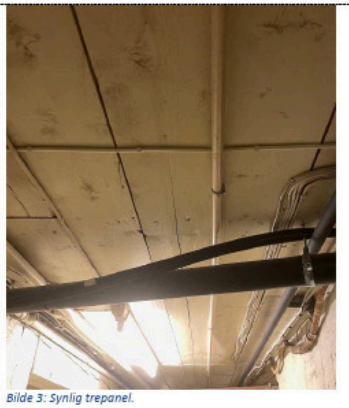
Kapittel 30:41 – Tabell 30:41

	Krav til brannmotstand
Bærende hovedsystem:	A 90
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende:	A 60
Branncellebegrensende bygningsdel:	A 60
Bygningsdel som omgir trapperom som forbinder flere brannceller:	A 60
Trappeløp:	A 30

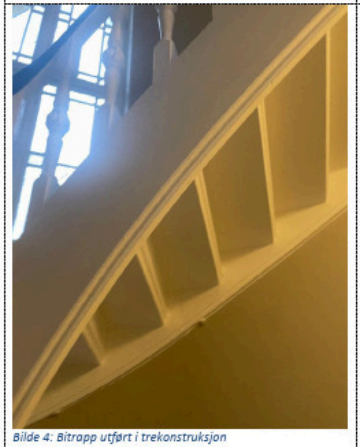
6.4.1 Tilstand



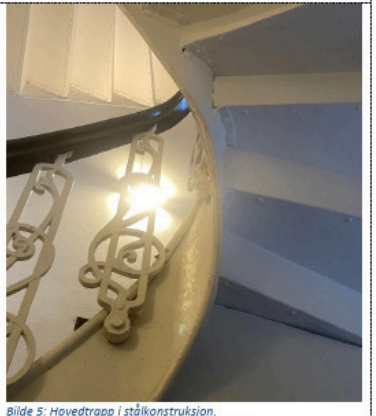
Bilde 2: Etasjeskille som viser skader på etasjeskille i kjeller.



Bilde 3: Synlig trepanel.



Bilde 4: Bitrapp utført i trekonstruksjon



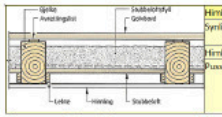
Bilde 5: Hovedtrapp i stålkonstruksjon.

Bæresystemer

Bærende konstruksjoner er utført i mur og i treverk. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, med tradisjonell stubbeloftkonstuksjoner i store deler av bygget. Ved kjeller ble det også observert enkelte murte/støpte hvelvhimlinger. Det er ikke utført destruktive inngrep i forbindelse med denne analysen, men det var skader på etasjeskillet i kjeller etter gjennomføringer som ikke er branntettet, slik at man kunne se oppbygningen av etasjeskille mot kjeller. Iht. NBI 520.323 er det oppgitt at teglsteinskonstruksjoner med tykkelser på opptil 175 mm vil ha en brannmotstand som tilsvarer 90 minutter.

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasjen kan iht. NBI 720.315 generelt antas har en brannmotstand på tilnærmet 20-25 minutter. Der hvor det er synlig trepanel må undersiden kles med et lag 13 mm gipsplater med sparklete plateskjøter, og som er ved tilslutning mellom etasjeskiller og yttervegg tettes med brannakryl eller tilsvarende. Det for å unngå brannspredning i lufte spalt mellom yttervegg himlingsplater. Det er ved noen steder blitt observert himling utført som pusset rabbitz på halm. Når disse er hele og uten skader, vil dette oppfylle en brannmotstand på 60 min jfr. NBI 720.315.

.



Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20–25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

Figur 2. Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger. Prinsippskisse som viser oppbygning av gammelt trebjelkelag. Hentet fra Byggforskserien 720.315.

Nedfôret himling kan være en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten festes i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. To lag 13 mm gipsplater med forskjøvne plateskjøter festes i nytt bjelkelag. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling, må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Det må tas hensyn til kanal og rørføringer under himling hvor disse tettes med sertifisert teningsmasse hvor gjennomføringene bryter etasjeskillet.

Forholdet med at deler av etasjeskillet er åpnet, må utbedres med å fjerne skadet isolasjon, for å erstatte dette med ubrennbar isolasjon, og kle igjen forholdet med et lag gips.

Trappeløp

Trappeløp skal tilfredsstille krav iht. BF-87 om brannmotstand minimum A 30. Bygården har totalt tre trappeløp, der et av trappeløpene er utført i støpegods, og anslås til å holde bæreevne i 15-20 minutter ved et branntilløp i trapperommet uten ytterlige brannsikring. Øvrige trappeløp er utført i trekonstruksjoner. Basert på inndelingen av leiligheten, så er det ikke samtlige boenheter som har tilgang til to trapperom. Det må derfor gjøres oppgradering av den ene tretrappen. Dette tilsvarer at baktrappeløpet skal oppgraderes til en brannmotstand tilnærmet 30 minutters brannmotstand. Dette oppnås med å kle trappens horisontale deler i et lag gips, mens de vertikale delene av trappen brannmales. Skruelengde for gipsplatene må være minst 35 mm når det regnes med bortfall av gipsplater etter 21 min og 9 min innbrenning i løpet av 30 minutter. Dersom vangene har tykkelse med mindre enn 22 mm bør det til fordel velges brannmaling.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1	Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje er utført med synlig trepanel i etasjeskille-konstruksjon og må oppgraderes til brannmotstand tilnærmet EI 60 etter oppgraderingskrav i BF 85.	Konstruksjonen må kles med 13 mm gipsplater med forskjøvne plateskjøter som ved tilslutning mellom etasjeskiller og yttervegg tettes med brannakryl eller tilsvarende. Alternativt kan det etableres en nedforet himling med gips og ubrennbar isolasjon.	TG 2	Ca. 140 000,-
2	Trappeløp er utført i tre og mangler tilstrekkelig brannmotstand. Oppgraderingen gjelder for et av trapperommene i tre.	Horisontal del av trappeløp kles inn med ett lag gips (15 mm), mens vertikal del kan brannmales. Dette tilsvarer R 30 [B 30]. Se tiltak brannskisse	TG 2	Anslagsvis 320 000,-
Sum kapittel 6.4				-

6.5 Kledninger og overflater

Kledninger og overflater skal være i brannteknisk klasse som angitt i tabell under. Under klassifisert overflate skal det være ubrennbart materiale, eller brennbart materiale med klassifisert kledning som angitt i tabellen.

Nedforet himling som er del av brannbegrensede bygningsdel skal utføres slik at de blir en del av brannskillet. I rømningsvei med nedforet himling skal himlingen være ubrennbar. Den skal være utført og montert slik at den ikke faller ned før etter 10 minutters brann. Konstruksjoner over nedforet himling skal utføres slik at brann ikke udetektert kan utvikle seg over større områder.

Kapittel 30:42, tabell 30:42, kapittel 30:52, kapittel 30:54, kapittel 30:74.

	Krav til brannmotstand	Eksempler på materialbruk:
Innvendig overflate:	In1	Ubrennbare overflater (metall, betong, mur og puss).
Utvendig overflate:	Ut1	
Kledning:	K1	Sementbundne sponplater, brannimpregnerte sponplater
Taktekking:	Ta	
Isolasjon	Ubrennbar	
Rømningsvei		Rømningsvei
Innvendig overflate:	In1	Ubrennbare overflater (metall, betong, mur og puss).
Innvendig kledning:	K1-A	Gipsplater, Kalsiumsilikatplater.
Gulv	G	Gulvbelegg klasse G, fliser

6.5.1 Tilstand

Byggets utvendige fasade er oppført i pusset mur. Innvendig trapperom er oppført overflater i pusset mur. Kledninger og overflater i leiligheten som ble befart besto av gipsete overflater, med innslag av pusset murverk.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Ingen registeret avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.5			-

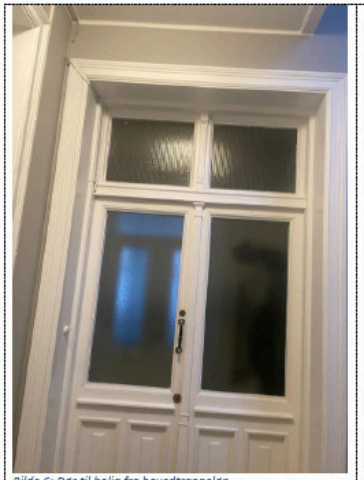
6.6 Branncelleinndeling

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjoner etter Tabell 30:41 (kapittel 6.4). Branncceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne branncceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand.

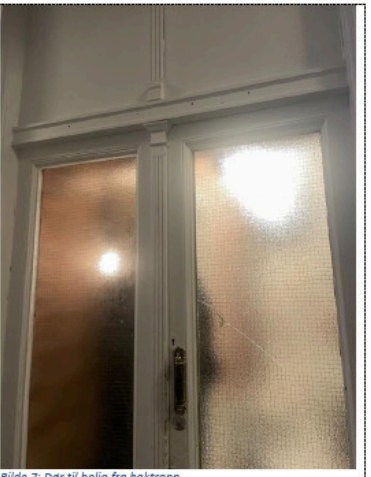
Loft og kjeller inndeles på en slik måte at oversikten bevares.

Ventilasjonsaggregat som betjener flere branncceller skal stå i egen branncelle.

6.6.1 Tilstand



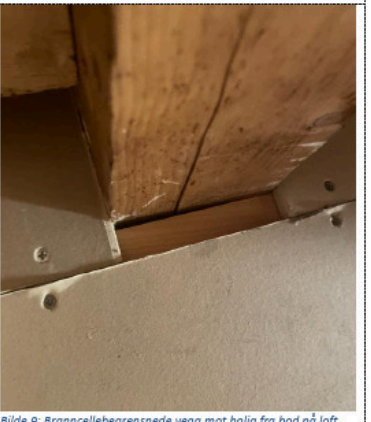
Bilde 6: Dør til bolig fra hovedtrappeløp.



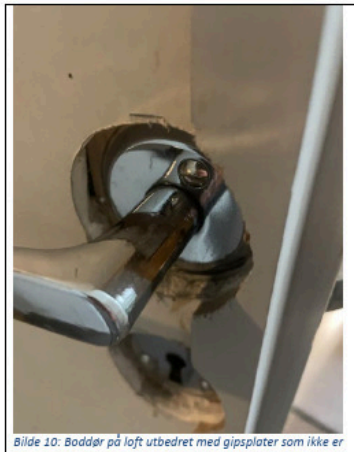
Bilde 7: Dør til bolig fra baktrapp



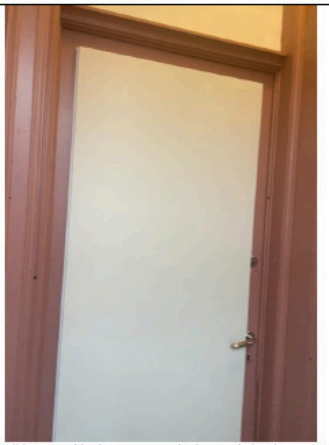
Bilde 8: Svake brannskiller fra kjeller mot trapp til 1.etasje. Vegger er kun kledd med et lag gips, og underside trapp er blottlagt uten beskyttelse mot brann.



Bilde 9: Branncellebegrensnede vegg mot bolig fra bod på loft, som er utført med et lag gips, og ikke fuget mot overgangene.



Bilde 10: Boddør på loft utbedret med gipsplater som ikke er dokumenter.

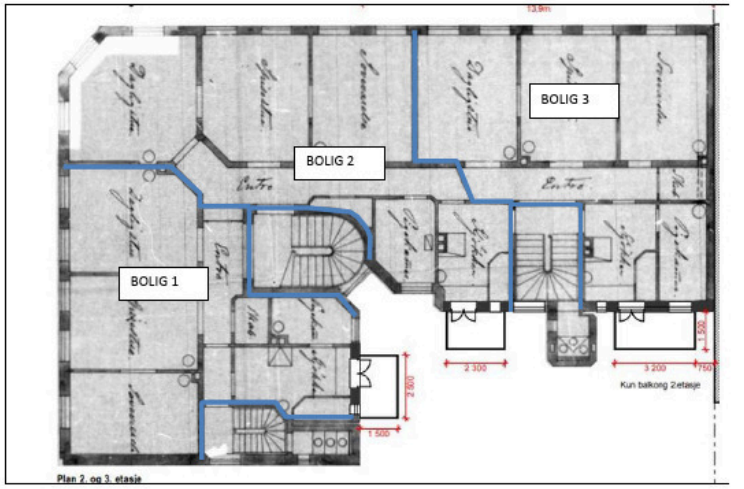


Bilde 11: Boddør i trapperom utbedret med gipsplater som ikke er dokumentert

Generelt skal områder med ulik risiko for liv og helse og/eller ulik fare for at brann oppstår, være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet. I det aktuelle bygget begrenses dette i all hovedsak til at rømningsveier, trapperom, bodareal, hver enkel leilighet er skilt ut som egne brannceller. Bygget er tilsynelatende, tilfredsstillende når det gjelder inndeling av brannceller, men det er ikke utarbeidet branntegninger over eksisterende situasjon og tiltenkte branncellebegrensende konstruksjoner.

Veggene i trapperommene er utført i støpte/murte konstruksjoner, som tilfredsstiller kravet til branncellebegrensende konstruksjoner. Det ble registret at trappeløpene mellom kjeller og 1. etasje utgjør en del av brannskillet mot trapperommet. Trappeløpene er uten dokumentert brannmotstand og tilfredsstiller ikke krav om skillekonstruksjoner med 60 minutters brannmotstand, da baksiden av trappeløpet er eksponert, og skilleveggene er utført med et lag gips.

Inndeling av leiligheter.
Basert på tilgjengelig informasjon fra saksinnsyn, og observasjoner gjort ved befaring, er det usikkerhet vedr. hvor mange boliger som har tilgang til to trapperom. Slik det fremstår (angitt på skisse under), er boligene i 3.etasje inndelt slik:



Denne tilstandsvurdering tar utgangspunkt i denne inndelingen, og dersom forholdene er avvikene, må Firesafe få tilbakemelding.

Branndører i trapperom.
Ved samtlige boliger (utenom boliger på loft), var dørene uklassifiserte trefyllingsdører, med trådglassfelt (enten med eksisterende trådglass eller plateslått glassfelt. Dette gjaldt for samtlige dører til boligene fra alle tre trapperom. Der hvor leilighetene har tilgang til to uavhengige trapperom, skal alle dørene være røyktette, og de må ha brannmotstand EI_2 30 [B 30] mot minst ett trapperom. Basert på at det kun er de boligene som er plassert i hovedtrapp som har tilgang til to trapperom, kunne deres baktrapp ha blitt oppgradert med branndører av nyere dato, for å opprettholde brannmotstanden. Men siden baktrappen her har i tillegg inngang til en annen bolig, som kun har tilgang til et trapperom, betyr det i utgangspunktet at samtlige boligdører må oppgraderes til å inneha EI30Sa brannkrav. Dette betyr at i hovedtrapperommet, kan inngangsdørene oppgraderes, slik at de er røyktette. Det må utføres en kontroll av samtlige dører og for å verifisere at det er min. en bolig i 3.etasje som har tilgang til to trapperom, da det ikke var mulig å kontrollere hver enkelt dør til trapperommene, for å danne en oversikt over hvilke dører som må skiftes til klassifiserte B 30 branndører.

Utført arbeid på branncelleinndeling ved loftsutbygging.
Det er funnet vedtak og plantegninger i byggesak vedr. utbygging av to leiligheter på loft på innsynsmodulen ved PBE sine nettsider. Disse angir ikke at det er tilfredsstillende å kle dører mot rømningsvei på loft med et lag gips. Forholdene var også utført i bodareal i trapperom. Dette var en vanlig løsning på 80/90-tallet, og er ikke dokumentert i sin helhet. Bodene er ikke detektert, og beboerne står fritt til å lagre det de ønsker der, og det må derfor gjøres tiltak med utbedringer, dersom det ikke legges til rette for at man kan tømme bodene for mobil brannenergi, og detektere disse.

Fra de større bodarealene som tilstøter boligen, ble det utført en kontroll av brannskille mot leilighet. Veggene innehar kun et lag gips, og er ikke avsluttet fullstendig med brannakryl. Forholdet må utbedres, for å oppnå EI 60 [B 60]

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Verifisering av inndeling av leiligheter i 2. og 3.etasje.	Det er enkelte usikkerheter etter befaring, og ved gjennomgang av dokumenter for hvordan boligene er delt opp i bygården. Forholdet må verifiseres.	TG 3	Intern tid.
2.	Manglende brannklassifiserte dører til leiligheter.	Dørene til boliger må kartlegges, og de som er uklassifiserte byttes til EI$_2$30-Sa [B 30], så fremt boligen ikke har tilgang til to trapperom. Da må minst en av trapperommene oppgraderes i sin helhet.	TG 3	30 000,- pr. dørfelt ved utskiftning Utbedring av eksisterende dører må prises særskilt
3.	Trappeløpene mellom kjeller og 1. etasje utgjør en del av brannskillet mot trapperommet. Trappeløpene er uten dokumentert brannmotstand og tilfredsstiller ikke krav om skillekonstruksjoner med 60 minutters brannmotstand.	Det må monteres en nedforet EI 60 konstruksjon under trappeløpet. Dette kan utbedres med at det etableres en nedlektet EI 60 konstruksjon med minst 100 mm isolasjon og to lag 13 mm gips. Alternative løsninger kan vurderes. Det vil, sammenlignet med krav i 720.315 og krav til etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje kunne benyttes bindingsverk i tre.	TG 3	Kr. 40 000,- Pr. trappeløp
4.	Skillevegger mot trapperomsvegger i kjeller oppfyller ikke EI 60.	Basert på at vegger mot trapperomsvegger i kjeller kun er kledd med et lag gips, må veggene oppgraderes med et ytterligere lag gips.	TG 3	20 000,- pr. skille.
5.	Vegg mot leilighet fra bod på loft er ikke helhetlig ivaretatt med tanke på brannskille.	Hele veggkonstruksjonen må tilfredsstille krav om brannmotstand EI 60. Veggens oppbygning må kartlegges, basert på at det ble registret kun et lag gips mot boden. Det må min. kles med et lag gips på vegg fra bodsiden, dersom det er to lag gips fra leilighetssiden	TG 2	Kr. 10 000,- Basert på et lag gips.
6.	Manglende klassifiserte boddører mot rømningsvei.	Dører mot rømningsvei på loft og trapperom må oppfylle B 30 klasse. Dører skiftes.	TG 2	25 000,- pr. dør
Sum kapittel 6.6				-

6.7 Rømningsvei

Rømningsvei skal være egen branncelle som er tilrettelagt for sikker rømning i branntilfelle. Rømningsvei kan likevel inneholde mindre og avgrensede rom for andre formål, dersom disse ikke reduserer rømningsveiens funksjon.

Rømningsvei skal på oversiktlig måte føre til det fri. Der trapp inngår i rømningsvei gjelder krav til brannteknisk adskillelse av trapperom til det fri.

Der en branncelle består av flere etasjer eller har mellometasje, skal hver etasje og mellometasje ha direkte utgang til minst én rømningsvei.

Fri bredde i rømningsvei skal minst være 1 cm per person, og ikke mindre enn 90 cm. I bygninger med flere etasjer dimensjoneres rømningsveiene for samtidig rømning fra to etasjer.

Dør til og i rømningsvei skal slå ut i rømningsretningen eller ha utførelse som gir likeverdig funksjon under rømning. Krav om slagretning gjelder ikke dør til rømningsvei fra branncelle for et lite antall personer. Dør skal utføres som angitt i tabell under. Der det er krevet selvlukkende dør S, og bygningens bruk medfører at døren må stå i åpen stilling skal døren utføres med anordning som automatisk utløses ved brann eller røykspredning.

Kapittel 30:75, tabell 30:75

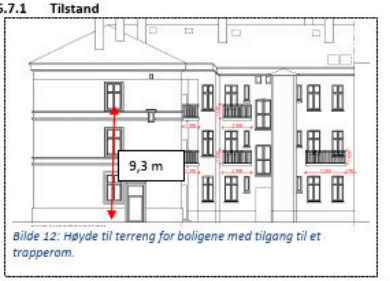
Plassering av dør	Krav til brannmotstand
Branncelle – åpent trapperom	B 30 S

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet. Rømning kan skje direkte til det fri, eller over brannvesenets materiell.

Trapperom i rømningsvei fra brannceller over 2. etasje skal ha brannventilasjon. For bygninger inntil 8 etasjer kan brannventilasjon skje gjennom vindu øverst i trapperom.

I bygning med flere brannceller og flere enn 2 etasjer skal rømningsvei ha ledelys med mindre rømningsveien har vinduer.

6.7.1 Tilstand



Bilde 12: Høyde til terreng for boligene med tilgang til et trapperom.

Det er en planløsning i bygget som tilsier at det er en bolig i bygget ved plan 2.- 3.etasje, som har tilgang til to trapperom, mens det er to leiligheter i hver av disse etasjene som har i utgangspunktet bare ett tilgjengelig trapperom. Dvs. at leilighetene i 3.etasje har over 5 meter til terreng, slik at man kan ikke benytte seg av vindu som sekundær rømningsvei. Bygget er plassert i indre bygård. Jfr. løsninger oppgitt i *Byggforskserien 720.315, 2007, «Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940», «Bevarte murgårder som er bygd med en trapp aksepteres å ha kun en trapp hvis følgende forutsetninger er oppfylt:*

- *Hver leilighet har minst ett vindu eller en balkong som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu, se pkt. 62, og er tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell.*
- *Dersom avstanden til terreng fra underkanten av vinduet eller overkanten av rekkverket/brystningen er inntil 12 m, må det installeres brannalarmanlegg, se pkt. 72.*

- *Dersom avstanden til terreng fra underkant vindu eller overkant rekkverk/brystning er mer enn 12 m, må det installeres sprinkleranlegg, se pkt. 82. Se for øvrig tabell 22.*

Forholde for leiligheten i 3.etasje, jfr. målinger på tilgjengelige tegninger, og bygget er utstyrt med brannalarmanlegg vil da være ivaretatt jfr. anbefalingene fra *Byggforskserien 720.315, 2007, «Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940».*

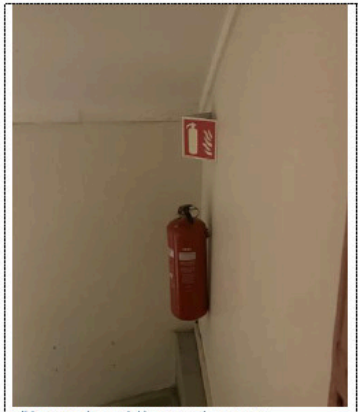
Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.7				-

6.8 Slokkingsvann og atkomst for brannvesenet. Slokkingsredskap.

Der det kreves brannslange og håndslokkingsapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige.

I bygninger med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

6.8.1 Tilstand



Bilde 13: Opphengt slokkeapparat i trapperom.



Bilde 14:Opphengt slokkeapparat i kjeller

Slokkingsvann og atkomst for brannvesenet

Bygården ligger i et gunstig område, brannvesenet vil ha tilgjengelighet til hver av boenhetene i Holtegata 10 fra gaten. Eksisterende forhold anses å tilfredsstille forskriftskrav i BF87.

Slokkeutstyr

Bygården er utstyrt med slokkeutstyr i fellesarealene som trappeoppgangene og kjeller. Ved befaring ble det informert at det var bestilt håndslokkere, for å dekke opp alle fellesareal i bygården. Det var ikke inngått noe serviceavtale på disse, så de må kontrolleres og gjennomgås kontroll av sakkyndige personell hvert femte år og service hvert tiende år. Det må derfor inngås en serviceavtale med sertifisert firma for kontroll av slokkeutstyr.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen håndbrannslukkere har rutinemessig kontroll og service.	For håndslokkeapparater i fellesarealer skal disse gjennomgå kontroll av sakkyndig personell hvert 5 år og service hvert 10 år. Det må inngås avtale med sertifisert firma for kontroll av håndslokkere.	TG 3	Prises særskilt. Normalt 150,- /slokker
Sum kapittel 6.8				-

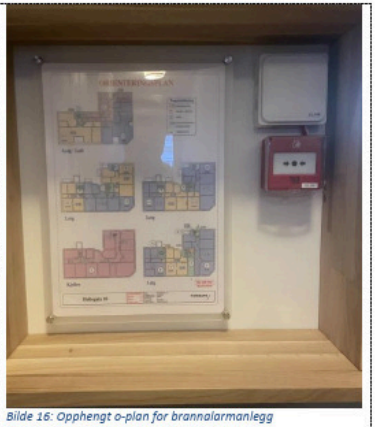
6.9 Brannalarm

Alle brannceller skal ha røykvarsler anbragt slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.

6.9.1 Tilstand



Bilde 15: Nylig innstallert brannsentral uten aktive feilmeldinger.



Bilde 16: Opphengt o-plan for brannalarmanlegg

Bygården er utstyrt med et brannalarmanlegg. Dette ble installert i 2024, og det er ble registret detektorer i felles områder, samt i boligen som ble befart. Forholdet er installert i forkant av tilsynet fra OBRE, og dette er installert etter eget initiativ fra sameiet.

Det ble utstedt ferdigattest for tiltaket i desember 2024, det er derfor ikke utført årskontroll på anlegget ved befaringstidspunktet.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registeret avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.9				-

6.10 Tekniske installasjoner

6.10.1 Tilstand



Bilde 17: Gjennomføring med udokumentert tettesystem.



Bilde 18:Gjennomføring med udokumentert tettesystem

Det ble avdekket gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner av kabler, kanaler o.l. som ikke er tettet tilfredsstillende.
De gjennomføringer som er funnet berører i størst grad i kjeller. Gjennomføringer i branncellebegrensende vegg/dekke må utføres enten med støpbare masser, prefabrikkerte modulsystemer eller gjennomføringsplater. Det vises til monteringsanvisningene til hvert enkelt produkt for detaljer og utførelse og aktuelle tykkelser. Der det er benyttet udokumenterte løsninger, må disse tettes på nytt (eksempelvis der det er benyttet byggskum). Byggskum må fjernes i sin helhet der dette er benyttet og erstattes av dokumenterbare løsninger.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
2.	Det er flere utette gjennomføringer i bygget. Berører i størst grad de dekke mellom kjeller og 1. etasje. Utette kabel- og rørgjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner svekker brannmotstanden til veggen.	Gjennomføringer må tettes med sertifisert branntettemasse som tilfredsstiller tilsvarende krav som for konstruksjonen, EI 60. Der hvor det er benyttet udokumenterte løsninger må tetteproduktet fjernes og gjennomføringer tettes på nytt. Det vises blant annet til NBI 520.342 for detaljert utførelse.	TG 2	Kr. 600,-/ Hull. Totalt ca. 10 000,-
3.	Uklassifiserte tettinger av gjennomføringer.	Det må anvendes godkjente tettesystemer for branntettinger. Gjennomføringer uten godkjente løsninger, må tas opp, for å tette med godkjente løsninger.	TG 2	1 000,- pr. gjennomføring
Sum kapittel 6.9				-

6.11 Røykventilasjon

6.11.1 Tilstand

Bygården har tre trapperom hver som går fra 1.-4. etasje. Det er ikke installert røykventilasjon i byggene. Etter fellesbestemmelsen i BF-87 skal bygninger inntil 8 etasjer ha røykventilasjon. Røykventilasjon kan skje gjennom vindu i trapperom. Trapperommet har vinduer i hver trappeavsats, vinduene har sikring slik at det er muligheter for å åpne vinduene i hver etasje. Hovedhensikten er å lette brannvesenets innsats og å begrense røykspredningen til trapperommet. Det må påses at vinduer i trapperom har mulighet for åpning, dersom det i ettertid installeres ikke åpningsbare vinduer vil dette endre forutsetningene i tilstandsvurderingen og må underrettes Firesafe.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registeret avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.10				-

6.12 Automatisk slokkeanlegg

Ikke krav til installasjon av automatisk slokkeanlegg iht. BF85.

6.12.1 Tilstand

Bygget har ikke noen form for slokkeanlegg, det er heller ikke krav til dette da samtlige leiligheter har enten tilgang til to trapperom, eller til vindu som brannvesenet har tilgang til med sitt stigemateriell

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
2.	Ingen registeret avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.12				-

7 FOREBYGGENDE PLIKTER

I Forskrift om brannforebygging[4]) og HMS forskriften stilles det krav til eier og brukeres arbeid for å forebygge brann. Brann- og eksplosjonsvernloven er en del av HMS forskriften.

Krav til organisatoriske tiltak er angitt i Forskrift om brannforebygging [4]. I forskriftens kapittel 2 er forebyggende plikter for eieren av bygget angitt. I kapittel 3 er det angitt forebyggende plikter for brukeren av bygget.

Eier har ansvar for kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger og fyringsanlegg. Eier skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 4-9 er oppfylt.

Bruker har ansvar for en brannsikkerbruk av bygget. Bruker skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 11 og 12 er oppfylt.

7.1 Organisatoriske tiltak

Det skal være utarbeidet branndokumentasjon for bygget. Firesafe Consulting har ikke kontrollert byggets branndokumentasjon i denne tilstandsanalysen.

7.1.1 Tilstand

Et av avvikene fra tilsynet utført av OBRE, var manglende dokumentasjon av branndokumentasjon. Så dette er mest trolig ikke utarbeidet. Forholdene ellers i bygården, var ryddige og oversiktlige. Av kontrollrutiner, var brannalarmanlegget under et år gammelt, er det ikke utført noe årskontroll på brannalarmanlegget i bygget, men kontrollavtale foreligger.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Manglende branndokumentasjon.	Utarbeidelse av branndokumentasjon iht. Forskrift om brannforebyggende. Det er viktig av at det blir fastsatt mål, iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann. En branndokumentasjon må inneholde beskrivelser av rutiner vedr. arbeid med brannsikkerhet. Firesafe kan være behjelpelig med dette.	TG 2	30 000,-
Sum kapittel 7.1				30 000,-

7.2 Oppbevaring av brannfarlig stoff

Det vises til Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009[12] for krav til oppbevaring av brannfarlig væske og gass i byggene. Her stilles det blant annet krav til at brannfarlig gass i kategori 1 og 2 ikke skal oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng og loft (§ 5) og maksimal tillat oppbevaring i boenheter (§ 6).

7.2.1 Tilstand

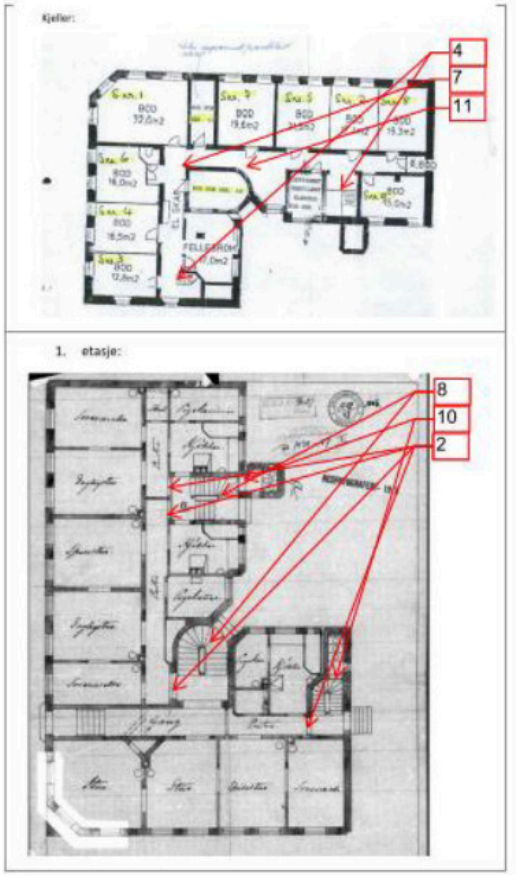
Det er ikke observert lagring og oppbevaring av brannfarlig vare av noe slag. Firesafe er ikke kjent med hva som er gitt av informasjon til beboerne på dette punktet.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	På generelt grunnlag anbefales det at informasjon om lagring av brannfarlig stoff fremkommer klart og tydelig i sameiet instrukser/informasjonsskriv.	Informasjonen om at lagring av gass på kjeller ikke er tillatt, innarbeidedes i sameiets instrukser/informasjonsskriv.	TG 0	Intern tid
Sum kapittel 7.2				-

8 BRANNTEGNINGER

Handlingsplaner som følger denne tilstandsanalysen, er ikke å anse som anbudstegninger. Tegningene kan være mangelfulle mht. behov for f.eks. behov for branntetting og utskifting av dører. Handlingsplaner må leses i sammenheng med tilstandsanalysen – og er ikke å regne som et selvstendig underlag for utbedringer.

Under er tiltaksskisser, som angir tiltakspunkt, jfr. tilstandsrapport.





9 REFERANSER

Lover og forskrifter:

[1] Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. nr. 71.
[2] Brann- og eksplosjonsvernloven av 14. juni 2002 nr. 20.
[3] Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr. 489.
[4] Forskrift om brannforebygging av 28. desember 2015.
[5] Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488.
[6] Veiledning til Forskrift om tekniske krav til byggverk, VTEK.
[7] Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser av 01.01.2010
[8] Forskrift om organisering, bemanning og utrustning av brann- og redningsvesen og nødmeldesentralene (brann- og redningsvesenforskriften), 1. mars 2022.
[9] Forskrift 8. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndtering, versjon 7. september 2010.
[10] Byggeforskriften av 1985, 1984-11-15 nr 1892
[11] Forskrift om krav til byggverk, 1997-01-22 nr 0033
[12] Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009

Norsk Standard/Norsk Europeiske standarder:

[13] NS 1838:2013, Anvendt belysning, Nødbelysning, 1. utgave 2013.
[14] NS 3424, Tilstandsanalyse av byggverk, Innhold og gjennomføring, 1. utgave 2012.
[15] NS 3926, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 1. oktober 2009.
[16] NS 3940:2012, Areal og volumberegninger av bygninger, 4. utgave 2012.
[17] NS 3919:1997, Branntekniskklassifisering av materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater, 3. utgave 1997
[18] NS 3926 del 1-2, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 1. utgave 2009.
[19] NS 3960:2013, Brannalarmanlegg - Prosjektering, installasjon, drift og vedlikehold, 1. utgave 2013.
[20] NS-EN 3-7, Brannmateriell - Håndslokkere - Del 7: Egenskaper, ytelseskrav og prøvingsmetoder, 1. utgave 2007
[21] NS-EN 54-serien Brannalarmanlegg
[22] NS-EN 671-3:2009, Faste brannslokkesystemer, Slangesystemer, 1. utgave 2009.
[23] NS-EN 1991-1-2:2002+NA:2008, Eurokode 1: Laster på konstruksjoner - Del 1-2: Allmenne laster - Laster på konstruksjoner ved brann, 1. utgave 2008
[24] NS-EN 13501-2:2007+A1:2009, Brannklassifisering av byggevarer og bygningsdeler - Del 2: Klassifisering ved bruk av resultater fra brannmotstandsprøving, unntatt ventilasjonssystemer, 1. utgave 2009.
[25] NS-ISO 3864-4:2011 Grafiske symboler, sikkerhetsfarger og sikkerhetsskilter, 1. utgave 2012.

Byggforskserien:

[26] NBI 220.300. Universell utforming. Oversikt, Planlegging november 2010
[27] NBI 321.025. Brannsikkerhet. Dokumentasjon og kontroll av brannsikkerhet, Planlegging - september 2013.
[28] NBI 321.026. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av brannsikkerhetsstrategi, Planlegging - september 2013.
[29] NBI 321.027. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av detaljprosjektering, Planlegging - september 2013.
[30] NBI 321.028. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av utførelse, Planlegging – september 2013.
[31] NBI 321.029. Brannsikkerhet. Gjennomføring og dokumentasjon av uavhengig kontroll, Planlegging – september 2013.
[32] NBI 321.030. Branntekniskoppdeling av bygninger, Planlegging – juni 2013.
[33] NBI 321.033. Tilrettelegging for redning og slokkemannskap, Planløsning – sending 1-2002.
[34] NBI 520.339. Bruk av brennbar isolasjon i bygninger, Byggdetaljer – mai 2009.
[35] NBI 520.342. Branntetting av gjennomføringer, Byggdetaljer – oktober 2014.
[36] NBI 520.346. Brannmotstand i opphengssystemer for tekniske installasjoner, Byggdetaljer - sending 1-2007.
[37] NBI 520.380. Røykkontroll i bygninger, Byggdetaljer – sending 1-2006.
[38] NBI 543.204. Montering av gips-, spon- og trefiberplater på vegger og i himlinger, Byggdetaljer – oktober 2014.
[39] NBI 543.613. Nedfôret himling. Byggdetaljer – sending 1-2006.
[40] NBI 571.046. Sponplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 2-2001.
[41] NBI 571.047. Gipsplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 1-2005.
[42] NBI 571.048. Trefiberplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 2-2001.
[43] NBI 571.049. Kryssfinerplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 1-2007.
[44] NBI 571.050. OSB-plater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 2-1999.
[45] NBI 573.205. Parkett. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 2-2002.
[46] NBI 626.102. Dokumentasjon av brannsikkerhet for bygninger i bruk, Byggforvaltning – september 2013.
[47] NBI 720.306. Branntekniskt tilstandsanalyse, Byggforvaltning – september 2014.

Temaveiledninger:

[48] Melding HO-3/2000, Røykventilasjon, desember 2000.
[49] Branntekniske konstruksjoner for tak, TPF informerer Nr. 6, Takprodusentenes forskningsgruppe, rev 6 desember 2006.
[50] Ansvar for planlegging av brannsikkerhet, Rådgivende Ingeniørers forening, Fagutvalg for brannsikkerhet, 2005.
[51] Kollegiet for brannfaglig terminologi. www.kbt.no/faguttrykk

10 VEDLEGG 1, TILSTANDSGRADER – FORKLARING

Dette oppsettet er basert på NS 3424[14] tilstandsanalyse for byggverk, innhold og gjennomføringen. Hensikten med denne inndelingen i tilstandsgrader er å få en best mest mulig inndeling av feil og mangler. Da standarden ikke direkte er tilpasset brannvern, er det laget tilpasninger særskilt med tanke på brannsikkerhet. Tilpasningene er angitt iht. NBI 720.306[47] branntekniskt tilstandsanalyse.

Nivå for tilstandsanalysen
Tilstandsanalysen gjennomføres på nivå 1 i henhold til NS 3424[14] og NBI 720.306[47].

Dette omfatter:

- Befaring med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner.
- Gjennomgang av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.
- Undersøkelse av hele byggverket (om ikke annet er avtalt).
- Angivelse av avvik med årsak om mulig for TG 2 og 3.
- Foreslå tiltak for å redusere konsekvenser eller å lukke avvik.
- Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser på analysenivå 2 eller 3

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivå	Branntekniske spesifiseringer og tiltak
TG 0	Ingen avvik	Samsvar med referansenivå (Forskrift om brannforebygging § 2-1) eller bedre. **Ingen tiltak er nødvendig.**
TG 1	Mindre avvik	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikkerheten. **Tiltak må iverksettes innen 5 år.**
TG 2	Vesentlige avvik	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner. **Tiltak må iverksettes innen 2 år.**
TG 3	Alvorlig avvik	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatoriske sikkerheten i forhold til det forutsatte referansenivået. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø. **Må utbedres straks.**
TGIU	Ikke undersøkt	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser. Eksempler kan være skjult bærekonstruksjon, manglende beregninger og udokumentert utførelse. **Må tilføyes tilstandsanalysen når det blir undersøkt.**

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0230/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holtegata 10 0259 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 165, snr 7 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