NORDVIK

Holsts gate 9A

1 soverom | 32 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Holsts gate 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
102	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og arealeffektiv 2-roms renovert i 2020 - 2,82 m takhøyde - Bad og kjøkken 2020- Balansert ventilasjon - Sentralt

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**7 660,-**
Totalpris	**4 578 344,-**
Fellesgjeld	**80 684,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 798,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

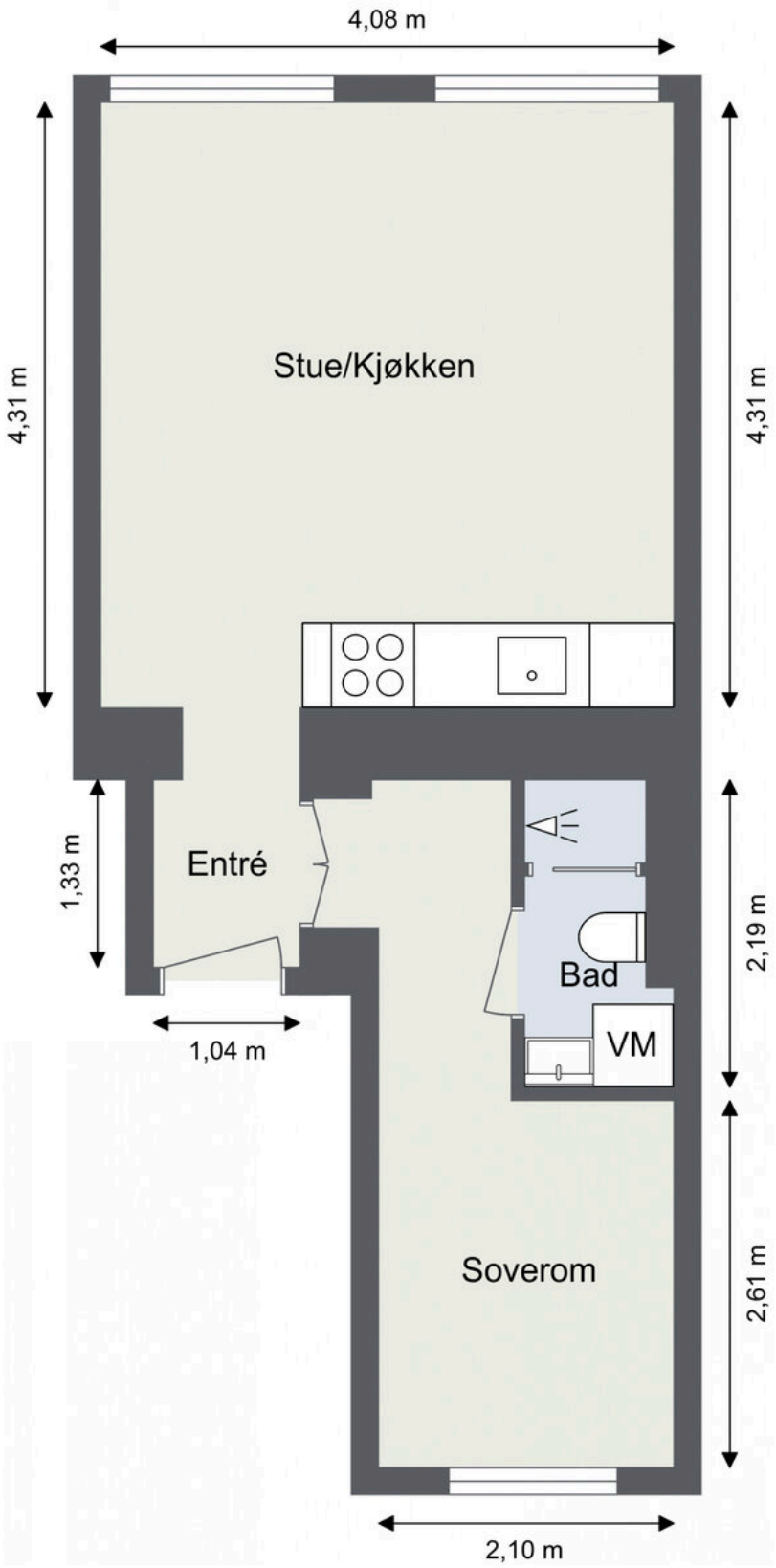
Velkommen til Holsts gate 9A! Lekker og arealeffektiv 2-roms leilighet med moderne kvaliteter etter bruksendring fra næring til bolig i 2020. Hele leiligheten ble renovert i 2020 og holder en gjennomgående god standard. Leiligheten er lys og luftig med store vindusflater og generøs takhøyde på hele 2,82 meter.

Kort fortalt:
Lekker og arealeffektiv 2-roms
Renovert i 2020 med tiltalende standard
KVIK-kjøkken fra 2020
Lekkert flislagt bad fra 2020
Romslig soverom
Store vinduer og generøs takhøyde gjør at leiligheten oppleves større enn sine 32kvm
Balansert ventilasjon
1-stavs parkett
Ingen dok. avg.
Bod i kjeller på 7 m²
Høy 1. etasje med lite innsyn
Meget sentral beliggenhet med et eldorado av service- og kollektivtilbud rett utenfor døren

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Tyder










CANCELLED
DREAMS


FOLLOW
CANCELLED
YOUR
DREAMS















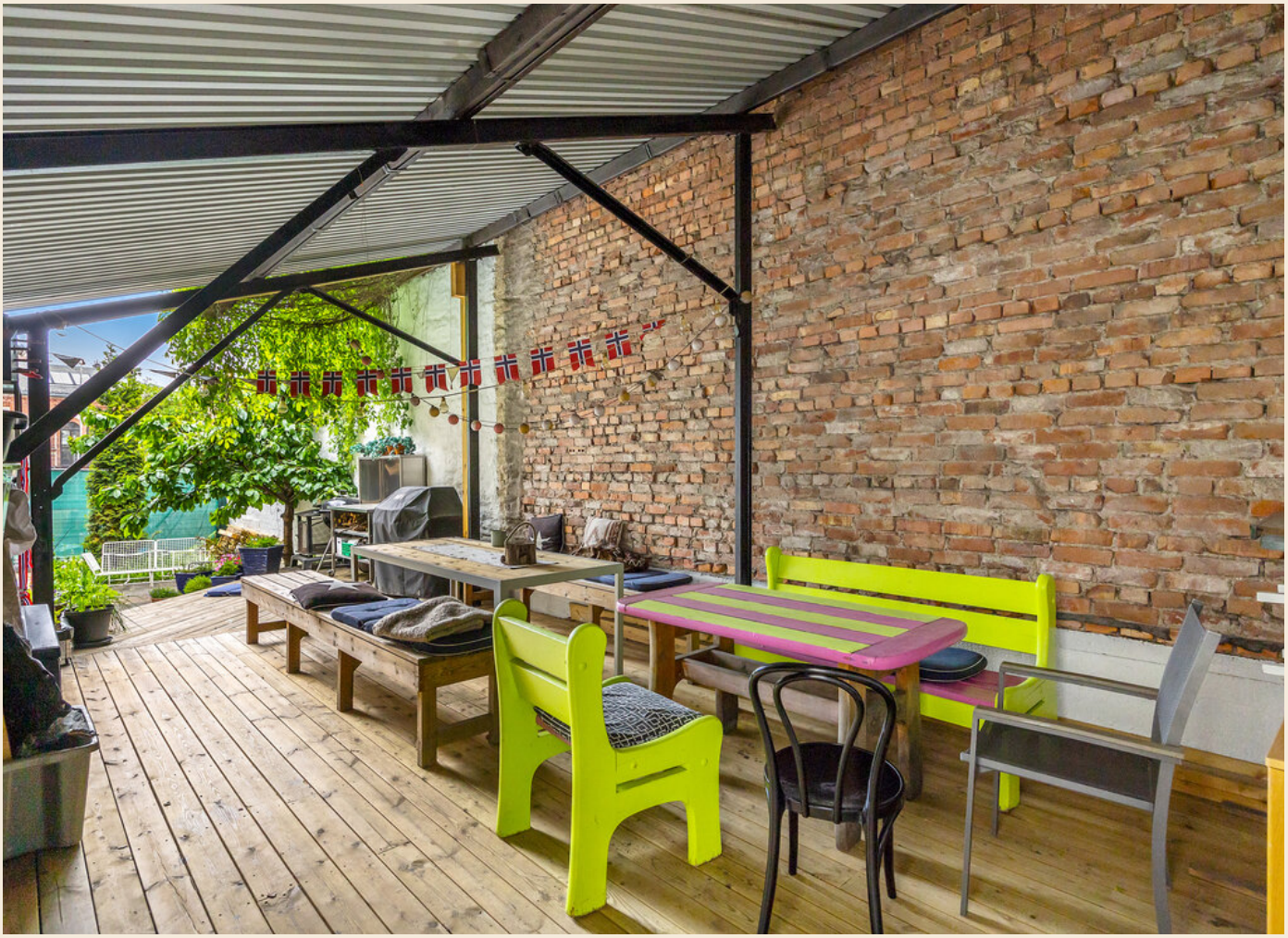













OSLO HÅNDVERKSLAG AS
www.brenden.no


Vogts gate



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0147/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Holsts gate 9A, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Lilleborg Borettslag, org.nr. 981361245

Selger
Morgan Aleksander Semb

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
80 684,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 570 684,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 570,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 578 344,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 587 844,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 39 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 7 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
1. etasje, 32 m² BRA-i: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Lekker og arealeffektiv 2-roms leilighet omgjort til bolig i 2020 etter bruksendring fra næring. Leiligheten holder en moderne standard med gjennomgående tidsriktige materialvalg, god takhøyde på ca. 2,82 meter og balansert ventilasjon\. Planløsningen er smart utnyttet med åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig bad og separat soverom. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern kjellerbod på 7 m².

Entré
Innbydende entré med flislagt gulv, malte vegger i delikat farge samt lysmalt himling med downlights. Knaggrekke til oppheng av yttertøy og god plass til sko. Moderne entrédør med brann- og lydklassifisering.

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater og generøs

takhøyde oppmålt til hele 2,82 meter. Rommet har en effektiv utforming som gir plass til både sofagruppe, mediemøblement og spiseplass. Pen enstavs parkett samt belysning på vegg og downlights i himling. I leiligheten er det installert balansert ventilasjon som sørger for et stabilt og godt inneklima.

Kjøkken
Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning med stuen. Moderne Kvik-kjøkkeninnredning fra 2020 bestående av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert både komfyrvakt og automatisk vannstopper for økt sikkerhet.

Soverom
Separat soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har åpen garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Glassdør mot entré.

Bad
Delikat, flislagt bad med varmekabler, renovert i 2020. Badet er innredet med baderomsmøbel med glatte fronter, servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjhjørne med skyvedører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har plastsluk og dokumentert fall mot sluk som er vurdert tilfredsstillende.

Bod
Leiligheten disponerer en praktisk ekstern bod i kjeller på 7 m² som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entre. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2.82 m målt i stue/ kjøkken.
Dører: Profilert innvendig dør. Glassdør mellom entre og soverom.

Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det er ventilator over platetoppen.

Baderom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2020. Badet har flislagte overflater og sluk i plast. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, opplegg for vaskemaskin og dusj med skyvedører i herdet glass.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap.
- Balansert ventilasjonsanlegg

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskiller
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 21 mm i stue/ kjøkken og 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt nyoppusset. Arbeid utført av profesjonell utbygger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført,

og pågår fortsatt, utbedring av riss/sprekker i fasade rundt vinduer samt justering av vinduer, utført av entreprenør (J.I. Bygg AS) i forbindelse med byggearbeider på naboeiendom.

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
Eventuell kommentar: Eiendommen var tidligere en del av en restaurant i 1. etg, men hvor selskapet jeg kjøpte leiligheten av gjorde om hele 1. etg. til leiligheter.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maler og tømrer engasjert av J.I. Bygg AS i forbindelse med utbedring av riss/sprekker og justering av vinduer etter bevegelser i forbindelse med byggearbeider på naboeiendom. Utført i 2025/2026.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er observert riss/sprekker i fasade rundt enkelte vinduer, samt behov for justering av ett soveromsvindu. Forholdet følges opp av entreprenør i forbindelse med byggearbeider på naboeiendom. Selger opplyser at vinduet er justert etter utfylt skjema.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært observert riss/sprekker i vegger innvendig og i fasade utvendig, hovedsakelig rundt vindusåpninger. Dette har oppstått i forbindelse med byggearbeider på naboeiendom. Forholdet er fulgt opp av entreprenør, som har gjennomført målinger og vurderer at setninger har stabilisert seg. Det er planlagt videre målinger og utbedring av sprekkene. Entreprenør har bekreftet at eventuelle nye eller videreutviklede sprekker vil bli fulgt opp og utbedret frem til situasjonen er stabilisert. Selger opplyser etter utfylt skjema at de innvendige sprekkene/rissene er utbedret. Det gjenstår kun enkelte utvendige utbedringer rundt fasaden, og dette utbedres snarest av entreprenør.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 01.03.2022

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport - 01.03.2022

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?
Ja
Beskriv: Det pågår byggearbeider på naboeiendom (nybygg). Prosjektet har kommet langt, og de mest intensive arbeidene er i hovedsak gjennomført.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det pågår byggearbeider på naboeiendom. Arbeidene har tidligere medført noe støy og vibrasjoner i perioder. Prosjektet har nå kommet langt, og de mest intensive arbeidene er i hovedsak gjennomført.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur betong/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse

av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner samt varmekabler i gulv på badet. Balansert ventilasjonsanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på følgende:
2025: 7117 kWh
2026: 4797 kWh
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 798,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 2.798,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel samt øvrig drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeler seg slik:
Felleskostnader kr 2.109,- pr. md.
Oppvarming kr 689,- pr. md.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 976 573,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 906 292,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Lilleborg borettslag. Borettslaget bestod opprinnelig av 8 andeler. Gjennom ombygging av 1. etasje til 4 boligseksjoner er borettslaget utvidet til 12 andeler. I tillegg er det en ny leilighet under oppføring på loftet som ennå ikke er registrert i Kartverket og derfor ikke innlemmet i borettslaget. Etter registrering vil det dermed bli totalt 13 andeler.

Oppsummering fra ordinært årsmøte i 2026:
Loftet og ny leilighet
Styret opplyser at borettslaget over flere år har vært preget av kompliserte eierskaps- og gjeldsforhold etter et rettsforlik med tidligere utbygger. Loftet skulle opprinnelig selges for å redusere gjelden, men salgsprosessen var vanskelig. Løsningen ble at Frida og Jim overtok loftet og ca. 2,5 millioner kroner av fellesgjelden mot å utvikle en ny loftsleilighet. Leiligheten kan først innlemmes formelt i borettslaget når ferdigattest og tinglysing foreligger.

Bytte av forretningsfører
Det nye styret erfarte at borettslaget kun hadde en begrenset regnskapsavtale med OBOS, noe som medførte ekstra fakturering for bistand utover ordinære regnskapstjenester. Styret besluttet derfor å bytte forretningsfører til Solibo og har igangsatt et omfattende arbeid for å få bedre oversikt over økonomi, avtaler og drift.

Krav fra meglerforetak
Styret ble våren 2026 kontaktet av et meglerforetak med krav om betaling for tidligere oppdrag knyttet til salg av loftet. Fakturaene skal ha blitt sendt til feil e-postadresse, og kravet ble senere oversendt til inkasso. Etter dialog og forhandlinger ble kravet redusert fra om lag 171.000 kroner til ca. 124.000 kroner, som borettslaget må betale. Styret beskriver dette som en betydelig økonomisk belastning.

Samarbeid med J.I. Bygg
Utbyggingen på nabotomten har gitt borettslaget flere inntekter og fordeler. Næringslokalet i første etasje er leid ut til entreprenøren for 160.000 kroner, og borettslaget har mottatt 200.000 kroner for bruk av bakgården i byggeperioden. I tillegg skal entreprenøren legge ny asfalt, montere ny port samt utføre fasadevask og fjerning av tagging som del av avtalen. Denne utbyggingen vil gi et veldig pent bygg ved siden av, og bakgården vil få et betydelig løft med blant annet ny asfalt, ny port og øvrige oppgraderinger.

Brannsikring
Styret har fulgt opp utestående krav til brannsikring av bygget. Flere forhold er avklart, men det gjenstår tiltak knyttet til brannsikring av enkelte dører og eldre blyglassvinduer. Styret arbeider med å avklare nødvendige tiltak og har bedt om utsatt frist for gjennomføring.

Takrehabilitering
Taket beskrives som i dårlig stand og med behov for omfattende utbedringer. Styret har innhentet flere tilbud og valgt entreprenør for gjennomføring av arbeidene. Det er tidligere innvilget finansiering til prosjektet, men fremdriften har blitt forsinket som følge av loftsutbyggingen. Arbeidet med finansiering og videre gjennomføring pågår.

Veien videre
Styret opplyser at hovedfokuset fremover er å etablere en mer stabil og bærekraftig drift. Planene omfatter ferdigstillelse av loftsleiligheten, rehabilitering av taket, oppgradering av bakgården, gjennomgang av leverandøravtaler og etablering av en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget.

Informasjon fra styreleder pr. mai 2026:
Det er vedtatt og søkt om et nytt låneopptak i DNB Bank på kr 2.600.000,- ifb. utskiftning av tak.
Når lånet blir effektuert, vil dette medføre en økning av fellesgjeld for andelen.

Styreleder informerer om følgende per 18.06.2026:
Vi har nettopp innhentet tilbud på bredbånd og TV fra Telia og Telenor og det skal behandles av styret 25. juni. Hvis jeg skal tippe utfallet, så blir det helt nytt fiberanlegg med valgfri TV abonnement og min. 500 Mbps. til kr. 299,- per måned per leilighet. Mer enn halvert pris for dagens 50Mbps. med TV pakke. Men som sagt, dette er ikke bestemt enda.

Det er stor etterslep på vedlikehold i borettslaget og spesielt to saker styret må løse. Det ene er sikring av den store bakerpipa på taket, og det andre er brannsikringstiltak i B-oppgangen. Der har vi krav om brannsikring av dørene og de gamle blyvinduene i trappeoppgangen som ligger i hjørnet/vinkelen av bygget. Vi er i dialog med OBRE om dette, og ser på mulige løsninger.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst parallelt med salget, og meldefristen er satt til mandag 29.06.2026, kl. 23:59. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 80 684,-pr. 13.05.2026

Lån I:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.84.90974
Nominell rente (flyt): 5,49 %
Innfrielsesår: 2051
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.26: kr 2 409 195
Andel av saldo: kr 0
IN-ordning: Nei

Lån II:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.83.36207
Nominell rente (flyt): 5,49 %
Innfrielsesår: 2029
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.26: kr 153 348
Andel av saldo: kr 7 815
IN-ordning: Nei

Lån III:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.80.35819
Nominell rente (flyt): 5,49 %
Innfrielsesår: 2051
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.26: kr 1 289 031
Andel av saldo: kr 0
IN-ordning: Nei

Lån IV:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.80.35800
Nominell rente (flyt): 5,49 %
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.26: kr 1 429 766
Andel av saldo: kr 72 869
IN-ordning: Ja

Sikringsordning: Nei.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 279 485,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenning trekkes tilbake.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP345176.16.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 513 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Torshov/Lilleberg – et av Oslos mest populære og sjarmerende boligområder. Her bor du i et levende og urbant nabolag med et rikt utvalg av hyggelige caféer, restauranter, butikker og servicetilbud, samtidig som området oppleves rolig og tilbaketrukket med lite gjennomgangstrafikk. Bydel Sagene er kjent for sin lune småbyfølelse og sitt sterke nærmiljø, kun få minutter fra sentrum. Leiligheten har nærhet til Torshovdalen, Lilleborgparken og Akerselva.

I nærområdet finner du flere populære møteplasser og spisesteder, samt et bredt utvalg av dagligvarebutikker, bakerier, kaffebarer og nisjeforretninger. Kort vei til både Torshov, Grünerløkka og St. Hanshaugen gir ytterligere muligheter innen handel, kultur og gastronomi.

For den aktive er området et eldorado. Like utenfor døren ligger vakre Akerselva med turveier, badeplasser og grønne friområder som innbyr til rekreasjon året rundt. I tillegg finnes flotte parker og idrettsanlegg i nærområdet, samt kort vei til både Maridalen og Lillomarka med fantastiske tur- og treningsmuligheter sommer som vinter.

Området byr også på et rikt kulturtilbud med teatre, konsertarenaer og spennende arrangementer gjennom hele året. Vulkan med Mathallen, kulturhus og restauranter ligger innen kort avstand, mens sentrum enkelt nås på få minutter.

Kollektivtilbudet er svært godt med flere trikke- og busslinjer i umiddelbar nærhet, som gir enkel forbindelse til resten av byen. For bilister er det rask adkomst til Ring 2 og Ring 3, og syklister har gode sykkelforbindelser langs Akerselva og gjennom indre by.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og rekreasjon – perfekt for deg som ønsker nærhet til alt Oslo har å by på, samtidig som du bor i rolige og hyggelige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 31.08.1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for garasje fra 1934.
- Ekspedisjonsdokument for vannklosettert datert 23.05.1934.
- Ferdigattest for bruksendring av del av leil. til spise- og lagerrom datert 03.01.1983.
- Ferdigattest for bruksendring fra del av leil. til kontor datert 27.10.1982.
- Ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig datert

11.04.2025.
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 16.03.2018.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål spestialområde bevaring (bolig), nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Spesialområde bevaring (bolig) i reguleringsplan, S-3275, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som vernet etter PBL.

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Beskrivelse: Oslo kommune arbeider med planer for opprustning av Vogts gate mellom Åsengata og Bentsebrugata. Prosjektet skal gjøre gaten grønnere, tryggere og mer attraktiv, med bredere fortau, bedre forhold for gående og syklende, flere trær og oppgraderte byrom. Det legges også opp til forbedringer for kollektivtrafikken og økt trafikksikkerhet. Reguleringsplanen er under utarbeidelse, og eventuell byggestart er tidligst anslått til 2028.

Holsts gate 9A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/04124 - Byggesak
Beskrivelse: Det er gitt igangsettingstillatelse for loftsutbygging i gården. Det er søkt om bruksendring av deler av loftet til én ny boenhet på 119 m2 og fasadeendringer i form av fire arker i takflaten mot Vogts gate, én ark i takflaten mot Holsts gate og ett takvinduk, én ark og én takterrrase i takflaten mot bakgård. Søknaden omfatter også ny taktekking (zink grey) og rehabilitering av pipe.

Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg
Saksnummer 202020274 - Byggesak
Beskrivelse: Vogts gate 26 skal utvikles fra et tidligere bilverksted til et nytt boligbygg med kjeller, seks etasjer, mesanin og saltak. Prosjektet omfatter 16 leiligheter fordelt på ca. 1.192 m² BRA, med 36 sykkelplasser, ingen bilparkeringsplasser og et felles uteoppholdsareal på 137 m². Bygget får fasader i rød tegl og høyder på ca. 15 meter gesims og 20,6 meter møne. Plan- og bygningsetaten har gitt rammetillatelse og dispensasjoner fra krav om reguleringssak, HC-parkering og avstand til nabogrense, og vurderer prosjektet som en fortetting som tilpasses den eksisterende kvartalsstrukturen på Torshov.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/225/120:
19.01.1935 - Dokumentnr: 990865 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:120 Snr:2 m.fl.

26.11.1946 - Dokumentnr: 405684 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Vogtsgt 26
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:120 Snr:1 m.fl.

13.07.1971 - Dokumentnr: 510700 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om bruksendring
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:120 Snr:2 m.fl.

27.11.1894 - Dokumentnr: 900223 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

23.12.1983 - Dokumentnr: 514954 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/3
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2/3
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129827 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/3
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2/3

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura)-tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg (Kr. 12.200,- - Valgfritt) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 575,- 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 25. juni 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

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

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Holsts gate 9A

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	3 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	19 min

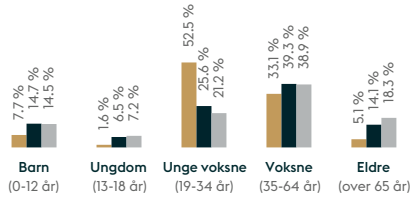
Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	25 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Hallenhagen	2 min
Sagene skole	3 min
SATS Ringnes Park	5 min
Sagene Squash Senter	5 min

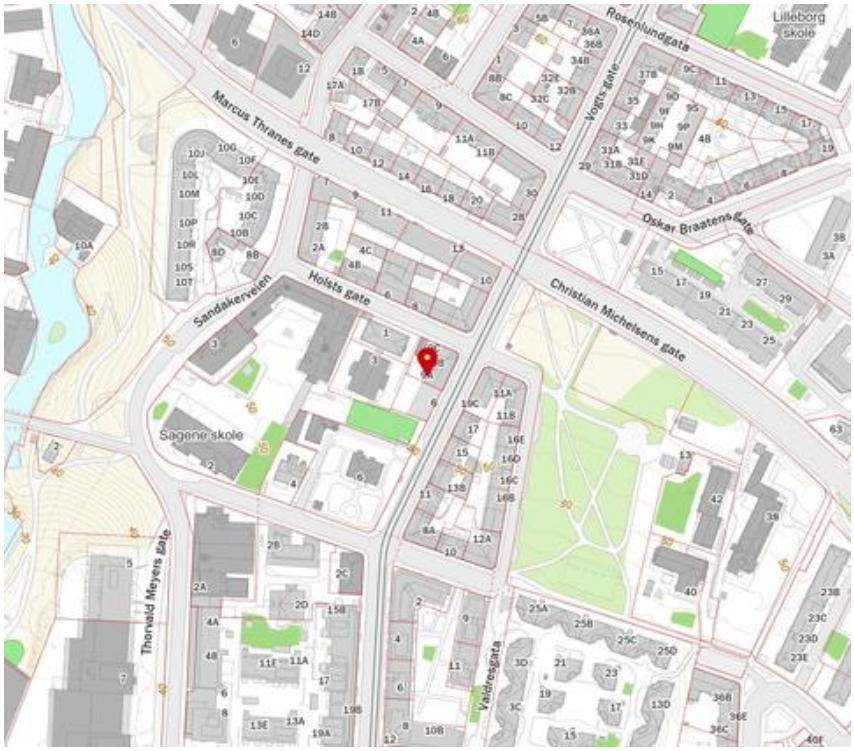
«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

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 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HOLSTS GATE 9 A, 0473 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 120 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	13/04/2026
Utskriftsdato:	19/06/2026
Oppdragsnummer:	99272
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard

Leilighet med god standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1898 men leiligheten er ombygget fra næring i 2020, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Morgan Aleksander Semb
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Morgan Aleksander Semb , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 120
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	513.6 m²
Hjemmelshaver:	Lilleborg Borettslag
Adresse:	Holsts gate 9 A, 0473 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Holsts Gate 9 AS
Organisasjonsnr:	981361245
Forretningsfører:	SOLIBO AS
Eier:	Morgan Aleksander Semb
Andelsnummer:	11

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	07/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	13/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
1. etasje	32	0	0	0
Sum bolig:	32	7	0	0
Sum BRA:	39			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur betong/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser at det tidligere har vært gjennomført utbedringer knyttet til vinduer og enkelte sprekker i veggoverflater. Forholdene oppstod i forbindelse med arbeider på nabobygg/fasade, som medførte at noen vinduer gikk noe tregt samt mindre oppsprekking i overflater. Arbeidene er nå ferdigstilt og forholdene er skal utbedres.
Det anbefales likevel å følge utviklingen og holde de nevnte forholdene under observasjon

---

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig i 1. etasje, datert 03.02.2022.
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist arbeidsbeskrivelse,samt FDV dokumentasjon for rørleggerarbeid, datert 29.04.2020.
Arbeid utført av Unirør Service AS.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør.
Glassdør mellom entre og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 21 mm i stue/ kjøkken og 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder er plassert i himling på bad. Alder og volum er ukjent.

Tilstandsvurdering: I henhold til dokumentasjon fra rørlegger er det installert varmtvannsbereder i himlingen på badet. Det er forsøkt å inspisere berederen via inspeksjonsluke fra soverom, men plasseringen langt inne og høyt oppe gjorde det ikke mulig å kontrollere produksjonsår eller volum. Ved eventuell fremtidig utskifting må det påregnes demontering av himling på badet. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredstillende.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnrednining fra 2020.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Fliser i entre. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert merker etter vannsøl på et avgrenset område i parkett i stue. På bakgrunn av en samlet vurdering er det gitt TG 1.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert mindre merker og riss relatert til utførte byggearbeider som nevnt i generelle opplysninger. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2.82 m målt i stue/ kjøkken.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Åpent garderobeskap i soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre.
Varmekabler i bad.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 10.05.2021, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020.
Arbeidsbeskrivelse på rørleggerarbeid og FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet huleromslyd under enkelte fliser. Årsak til huleromslyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med huleromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert huleromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med skyvedør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morgan Aleksander Semb	9578-5999-4-3328159	2026-03-30 16:01:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0147/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holsts gate 9A, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Morgan Aleksander Semb

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5152171
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt nyoppusset. Arbeid utført av profesjonell utbygger.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført, og pågår fortsatt, utbedring av riss/sprekker i fasade rundt vinduer samt justering av vinduer, utført av entreprenør (J.I. Bygg AS) i forbindelse med byggearbeider på naboeiendom.

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen var tidligere en del av en restaurant i 1. etg, men hvor selskapet jeg kjøpte leiligheten av gjorde om hele 1. etg. til leiligheter.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maler og tømrer engasjert av J.I. Bygg AS i forbindelse med utbedring av riss /sprekker og justering av vinduer etter bevegelser i forbindelse med byggearbeider på naboeiendom. Utført i 2025/2026.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er observert riss/sprekker i fasade rundt enkelte vinduer, samt behov for justering av ett soveromsvindu. Forholdet følges opp av entreprenør i forbindelse med byggearbeider på naboeiendom.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært observert riss/sprekker i vegger innvendig og i fasade utvendig, hovedsakelig rundt vindusåpninger. Dette har oppstått i forbindelse med byggearbeider på naboeiendom. Forholdet er fulgt opp av entreprenør, som har gjennomført målinger og vurderer at setninger har stabilisert seg. Det er planlagt videre målinger og utbedring av sprekkene. Entreprenør har bekreftet at eventuelle nye eller videreutviklede sprekker vil bli fulgt opp og utbedret frem til situasjonen er stabilisert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport - 01.03.2022

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport - 01.03.2022

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det pågår byggearbeider på naboeiendom (nybygg). Prosjektet har kommet langt, og de mest intensive arbeidene er i hovedsak gjennomført.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det pågår byggearbeider på naboeiendom. Arbeidene har tidligere medført noe støy og vibrasjoner i perioder. Prosjektet har nå kommet langt, og de mest intensive arbeidene er i hovedsak gjennomført.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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: https://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.

Oppdragsnummer: 14-0147/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morgan Aleksander Semb	**2026-03-30**

Identifikasjon

Morgan Aleksander Semb

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

enova

Energiattest



Adresse **Holsts gate 9A, 0473 OSLO**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313501**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80555423**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **120**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **215,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 907 kWh**



Holsts gate 9A, 0473 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Holsts gate 9A, 0473 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordvik Frogner
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Lilleborg Borettslag**

Megleropplysninger 13.05.2026
Vi viser til forespørsel av 11.05.26

Boligselskap:	Lilleborg Borettslag
Organisasjonsnr:	981 361 245
Gnr./bnr:	225 / 120
Eier(e):	Morgan Aleksander Semb
Seksjons-/andelsnr:	11
Adresse:	Holsts gate 9A, 0473 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/lilleborgbrl
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/lilleborgbrl/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP345176.16.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Intern. Ved avhending av andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Se ytterligere informasjon om utlysning nedenfor.
· **Tomt:**	Eiet tomt på 513 kvm
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.84.90974
Nominell rente (flyt):	5,49 %
Innfrielsesår:	2051
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.26:	kr 2 409 195
Andel av saldo:	kr 0
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.83.36207
Nominell rente (flyt):	5,49 %
Innfrielsesår:	2029
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.26:	kr 153 348
Andel av saldo:	kr 7 815
IN-ordning:	Nei

Lån III:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.80.35819
Nominell rente (flyt):	5,49 %
Innfrielsesår:	2051
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.26:	kr 1 289 031
Andel av saldo:	kr 0
IN-ordning:	Nei

Lån IIII:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.80.35800
Nominell rente (flyt):	5,49 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.26:	kr 1 429 766
Andel av saldo:	kr 72 869
IN-ordning:	Ja

Andelens totale fellesgjeld: kr 80 684

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.109,- pr. md.
Oppvarming	kr 689,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.798,- pr. md.

Informasjon fra styreleder pr. mai 2026:
Det er vedtatt og søkt om et nytt låneopptak i DNB Bank på kr 2.600.000,- ifb. utskiftning av tak. Når lånet blir effektuert, vil dette medføre en økning av fellesgjeld for andelen.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 465	kr 81 998

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:
Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

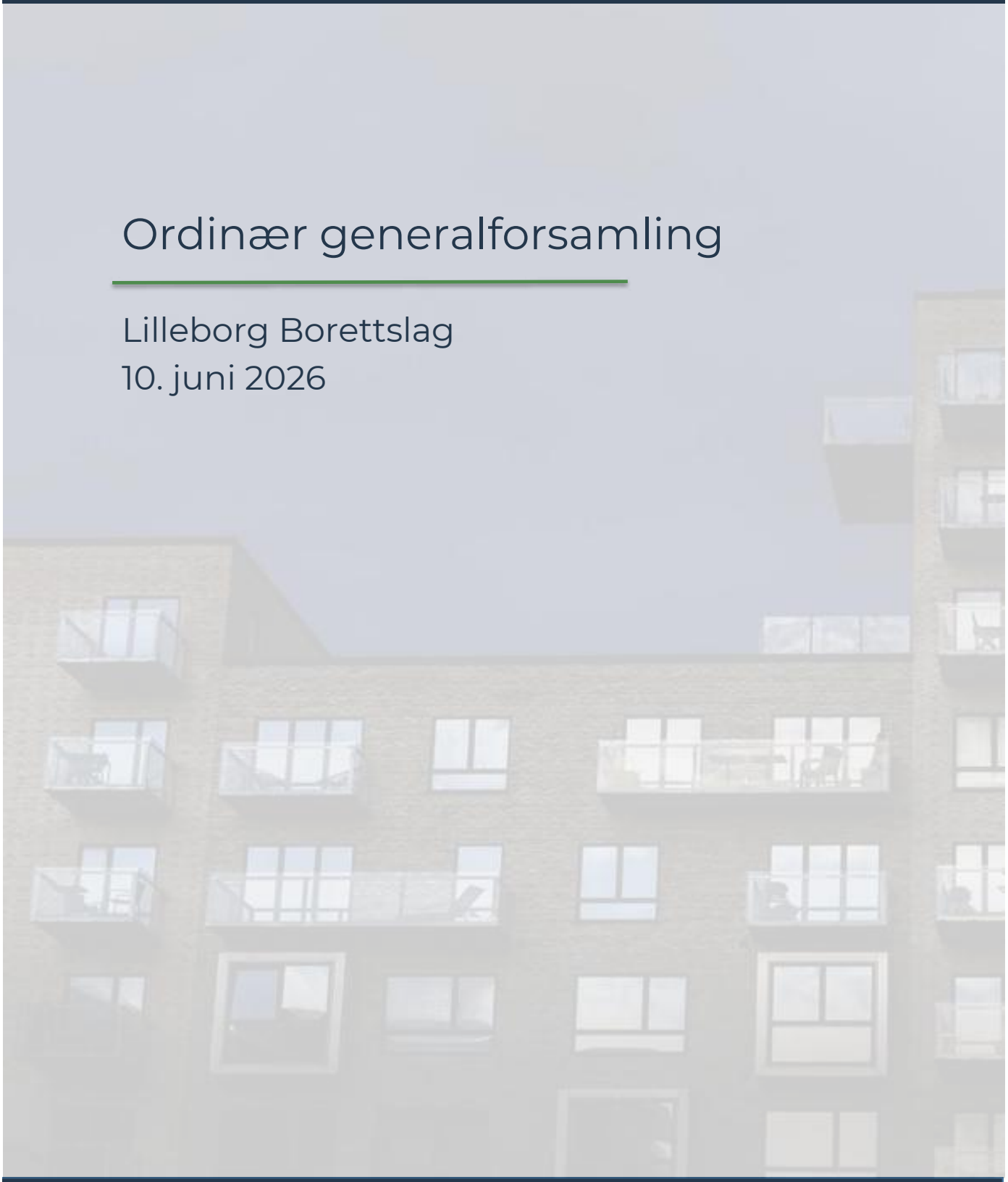
Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Gebyr avklaring forkjøpsrett	6570,- ink. Mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Lilleborg Borettslag
10. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Lilleborg Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	10.06.2026
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Melboden i bakgården

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Rune Hagerup Nilson	På valg:	2027
Styremedlem	Olav Hexeberg Hovden	På valg:	2027
Styremedlem	Anders Frogner	På valg:	2028
Styremedlem	Ying Luo Stenberg	På valg:	2028
Varamedlem	Aving Salah	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/lilleborgbrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP345176.16.3

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret ble valgt under generalforsamling 2025 og bestod av styreleder Rune

Nilson, styremedlemmer Didrik Lomsdal Tønnessen og Olav Hexeberg Hovden og vara Frida Salah.

LOFTET, NY LEILIGHET OG OBOS

Første styremøte ble avholdt 13. august, og det ble fort tydelig at det har foregått litt av hvert i borettslaget de siste 10-15 årene som vi måtte få oversikt på.
Vi har flere forskjellige lån som er fordelt på forskjellige måter innad i borettslaget, blant annet etter en opprivende konflikt med utbygger Roger Vodal som har vært inne på eiersiden, men solgte seg ut etter et rettsforlik som kort oppsummert innlemmet de 4 leilighetene i 1. etasje i borettslaget og samtidig slår fast at Vodal ikke skal ha eierandeler i Lilleborg borettslag. Dette kostet borettslaget dyrt, (anslagsvis 3,5 mill – trenger bekreftelse) men fikk Vodal ut av bildet og loftet og førsteetasje tilbake til borettslaget.

Planen deretter skal ha vært å selge loftet og betale ned gjelden igjen, noe som viste seg å bli svært vanskelig. Det daværende styret engasjerte Privatmegleren og inngikk en avtale om at de skulle forsøke å selge loftet, noe de etter 11 måneder enda ikke hadde klart. Da ble det inngått en avtale om at Frida og Jim overtok ca. 2,5 mill av fellesgjelden mot at de fikk overta loftet og bygge ny leilighet der. Daværende styre ba borettslaget om fullmakt til dette i ekstraordinær generalforsamling og fikk det, og fikk deretter i stand avtalen via Obos slik at Frida og Jim kunne ta over loftet og samtidig overføre en større del av fellesgjelden til dem, selv om leiligheten formelt ikke eksisterer ennå og ikke er registrert i kartverket. Derfor får vi ikke innlemmet leiligheten deres formelt i borettslaget før det foreligger ferdigattest og tinglysing, som innebærer at de ikke betaler felleskostnader enda, kun sin del av fellesgjelden.
Det var i det hele tatt vanskelig for det nye styret å få oversikt på hvordan inntekter og utgifter var fordelt og disponert, og Obos virket mer opptatt av å fakturere oss enn å hjelpe oss. Jeg fant bla. faktura på over 700 kroner for videresending av to eposter.

Etter hvert fant vi ut at borettslaget ikke hadde en fullverdig forretningsføreravtale, men en langt enklere regnskapsavtale som innebærer at alt vi ba Obos om hjelp til ble fakturert som ekstratjenester. Det nye styret vedtok derfor å bytte forretningsfører og samtidig foreta en grundig opprydning i alle sider av driften av borettslaget. Vi byttet til en langt mer omfattende forretningsføreravtale med Solibo i April, og har nå startet på opprydningen sammen med dem. Det er imidlertid fortsatt en god vei å gå før vi har full kontroll på hva vi faktisk driver med her i huset.
Underveis solgte også styremedlem Didrik sin leilighet og flyttet midt i overgangen, og vi måtte arrangere ekstraordinær generalforsamling for å få på plass nye styremedlemmer. Det gjorde at ting stoppet litt opp i en periode, men Anders og Ying er nå valgt inn i styret.

PRIVATMEGLEREN

I mars i år ble jeg oppringt av Privatmegleren helt ut av det blå, som fortalte at vi hadde en utestående regning hos dem på 150.000 kroner som måtte betales, hvis ikke ville den gå til inkasso. For å gjøre en lang historie litt mindre lang, sendte Privatmegleren faktura til feil epostadresse to ganger slik at daværende styre aldri mottok den. Deretter gjorde privatmegleren ingenting på ca. et år, før de ringte meg og forlangte penger.
Jeg fikk etter mye om og med tak i avtalen og forrige styreleder og undersøkt hva

som hadde foregått, i mellomtiden sendte Privatmegleren kravet til inkasso, som økte summen til 171.000 kroner. Jeg fikk stoppet inkassokravet og med Fridas hjelp redusert det opprinnelige kravet til 124.000, men lenger kommer vi neppe. Det må dessverre betales.
Dette gjør et stygt innhogg i driftskontoen og er en fryktelig irriterende «arv» å få i fanget.

J.I. BYGG
Utbyggingen på nabotomta er godt i gang, og samarbeidet med entreprenøren J.I. bygg har vært svært godt. Vi har leid ut næringslokalet i første etasje til dem som spiserom i byggeperioden for en engangssum på kr. 160.000, som er brukt til nedbetaling av lånet de opprinnelig 8 leilighetene tok opp etter rettsforliket med Vodal.
I tillegg har borettslaget fått overført kr. 200.000,- for bruk av bakgården til transport under byggingen, dessverre går nå mye av dette til å betale Privatmegleren.

I tillegg har vi avtale om at J.I. bygg legger ny asfalt i bakgården etter byggeperioden, samt monterer ny port.
Som kompensasjon for at de får grave ned strøm, vann og avløp gjennom bakgården vår, vil de i tillegg fjerne tagging og utføre fasadevask av vårt bygg. Vi håper og tror at alt dette vil gjøre det veldig mye triveligere for alle oss som bor her og gi hele kvartalet et løft, noe vi i sin tur også håper vil gjøre det lettere å leie ut næringslokalet i tiden som følger.

BRANNKRAV OG UTBEDRINGER
Jeg har over lengre tid hatt kontakt med OBRE om utestående krav til brannsikring i bygget. Mye av dette viste seg bare å ikke være innrapportert, men det gjenstår fortsatt to punkter som vi må løse; brannsikre dører og sikring av de gamle blyvinduene i B oppgangen. Tidligere styrer i borettslaget har bedt om utsettelse av dette for å undersøke mulighetene og evt. krav fra byantikvaren, men det ser ikke ut til å ha blitt gjort. Jeg har bedt om utsettelse på ett år for å gjøre dette og lage en plan for å gjennomføre det.

TAKET
Alle som har hatt bod på loftet har sett at taket vårt er i svært dårlig forfatning. Jim har fulgt med og tatt ansvar for å sette ut bøtter når det har lekket som verst, men nytt tak var forsømt alt for lenge og må prioriteres. Styret hentet inn anbud på dette med god hjelp av Jim og hans byggefirma som også står for mye av loftsutbyggingen, og vi fikk vurdere 3 anbud som varierte fra over 6 millioner til 2.650.000.

Jims firma Handverker Dahl ble av styret vurdert som beste kandidat, og styret så det samtidig som et pluss at håndverkeren som bygger nytt tak også skal bo under det samme taket. Og fordi de allerede innlemmet søknaden om taket i sin søknad til byggesakskontoret for resten av loftet, hadde de allerede spart borettslaget for både tid og penger.

Styret vedtok i september i fjor å søke om lånefinansiering i Obosbanken til dette, og fikk innvilget lånet. Dette skal belastes alle leilighetene i borettslaget ut fra gjeldende arealbrøk, også loftet når det står ferdig.

Imidlertid ble prosessen forsinket da Jim og Fridas rammetillatelse ble forsinket, og styret satte låneprosessen i bero.
I mellomtiden har vi byttet forretningsfører og vil også bytte bank, så den jobben må gjøres om igjen og pågår nå med bistand fra Solibo som henter inn tilbud fra deres bankforbindelse DnB.

VEIEN FRAMOVER
Som nevnt flere ganger har det foregått mye rart i Lilleborg borettslag, og vi som har kjøpt oss inn her i senere år har fått en betydelig «arvesynd» med på kjøpet. Det sittende styret er innstilt på å gjøre så godt vi kan med de forutsetningene vi har, og jobbe for å få på plass en stabil og bærekraftig drift av Lilleborg borettslag for framtiden.
Og i det store og hele er det også mye positivt som skjer.

Vi får borettslagets lengstboende beboere, Frida og Jim, inn på loftet som fullverdig del av borettslaget som vil bære sin del av fellesutgiftene.
Samtidig får vi på plass en helt nødvendig oppgradering av taket.

Vi får oppgradert bakgård, ny port, full vask og rens av gården.
Vi er i gang med å rydde opp i Obosrotet og få borettslaget på et spor med bærekraftig drift, jevnere fordeling og en vedlikeholdsplan.

Vi går gjennom alle avtaler med leverandører av internett og TV, strøm, forsikring osv. for å sørge for at vi ikke betaler mer enn vi må for tjenestene. Det innebærer bla. at Anticimex kommer for å gjøre en bygningsinspeksjon den 17. juni, noe If tilbyr kostnadsfritt hvert 5. år til forsikringstakere. Den håper vi å kunne bruke som grunnlag for å reforhandle bla. forsikring.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981361245, KLIENTNR. 3979

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**121 563**	**-180 347**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		279 485	179 065
Økning annen langsiktig gjeld	15	2 460 000	230 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 752 823	-107 155
Tilleggsinnbetalt borettsinnskudd		12 392	0
Endring egenkapital		2 487 508	0
Langsiktig fordring		-2 460 000	
Reduksjon langsiktig fordring		35 877	0
Økning av andelskapital		100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**62 539**	**301 910**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**184 101**	**121 563**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		215 663	220 304
Kortsiktig gjeld		-31 561	-98 741
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**184 101**	**121 563**

Dokument-ID 092221155575721733 15 Signert RHN, OLT, OHH

LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981361245, KLIENTNR. 3979

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	724 366	723 048	0	0
Andre anlegg		0	6 385	0	0
Andre inntekter	3	360 000	180 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 084 366**	**909 433**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-27 186	-2 494	0	0
Forretningsførerhonorar		-23 414	-22 514	0	0
Konsulenthonorar		-7 184	-24 495	0	0
Drift og vedlikehold	5	-72 627	25 460	0	0
Forsikringer		-118 008	-98 545	0	0
Kommunale avgifter	6	-145 787	-109 722	0	0
Energifyring	7	-31 988	-30 340	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-85 767	-80 700	0	0
Andre driftskostnader	8	-97 677	-29 549	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-609 637**	**-372 899**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**474 729**	**536 534**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	132 394	4 460	0	0
Finanskostnader	10	-327 638	-361 929	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-195 244**	**-357 469**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**279 485**	**179 065**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-179 065		
Til opptjent egenkapital:		279 485	0		

Dokument-ID 092221155575721733 15 Signert FHN, DLT, OHH

LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981361245, KLIENTNR. 3979

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	4 026 500	4 026 500
Tomt		100 000	100 000
Langsiktige fordringer	12	2 424 123	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 550 623**	**4 126 500**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 549	7 388
Forskuddsbetalte kostnader		34 562	11 571
Andre kortsiktige fordringer	13	10 317	0
Driftskonto OBOS-banken		162 235	201 346
SUM OMLØPSMIDLER		**215 663**	**220 304**
SUM EIENDELER		**6 766 286**	**4 346 804**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 200
Opptjent egenkapital	14	1 243 052	0
Udekket tap	14	0	-1 523 940
SUM EGENKAPITAL		**1 244 352**	**-1 522 740**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 329 980	5 622 803
Borettsinnskudd	16	160 392	148 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 490 372**	**5 770 803**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 353	45 981
Leverandørgjeld		12 604	9 739
Påløpte renter		1 604	1 874
Annen kortsiktig gjeld		0	41 147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 561**	**98 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 766 286**	**4 346 804**
Pantstillelse	17	5 912 299	5 764 299
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Lilleborg Borettslag

Rune Hagerup Nilson Didrik Lomsdal Tønnessen Olav Hexeberg Hovden

Dokument-ID 092221155575721733 15 Signert RHN, DLT, OHH

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 548
Felleskostnader	496 572
Kabel-tv	80 640
Lånekostnader	144 606
Lånekostnader andel 14	167 217
Avregning lån andel 14	-167 217
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**724 366**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av tilgang til bakgård for Jl Bygg	200 000
Utleie næringslokale	160 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**360 000**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-27 186
SUM REVISJONSHONORAR	**-27 186**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 260
Drift/vedlikehold elektro	-45 966
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 402
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-72 627**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse

Dokument-ID 092221155575721733 15 Signert RHN, DLT, OHH

av bygningene.

Dokument-ID 092221155557572173315 Signert FHH, ØLT, OHH

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 548
Vann- og avløpsgebyr	-92 266
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-50 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-145 787**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-31 988
SUM ENERGI / FYRING	**-31 988**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 877
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 879
Andre driftskostnader	-67 764
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-1 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-97 677**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	438
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	214
Andre renteinntekter, skjevdelt lån	131 742
SUM FINANSINNTEKTER	**132 394**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-85 884
Pantegjeldsrenter	-98 006
Pantegjeldsrenter	-11 787
Pantegjeldsrenter	-131 340
Renter på leverandørgjeld	-621
SUM FINANSKOSTNADER	**-327 638**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	526 500
Tilgang 2021	3 500 000
SUM BYGNINGER	**4 026 500**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån til andel 14, lån i OBOS-banken jfr note 15	2 424 123
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**2 424 123**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, avregning andel 14	10 317
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 317**

Dokument-ID 092221155575721733 15 Signert RHH, DLT, OHH

NOTE 14
OPPTJENT EGENKAPITAL

IB 01.01.25	-1 523 940	
Årets resultat	279 485	
Salg av loft	2 500 000	
Overført borettsinnskudd	-12 392	
Overført andelskapital	-100	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**1 243 052**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2022	-1 512 255	
Nedbetalt tidligere	41 647	
Nedbetalt i år	29 769	
		-1 440 839
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2022	-4 031 797	
Nedbetalt tidligere	89 617	
Nedbetalt i år	2 645 176	
		-1 297 004
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2024	-230 000	
Nedbetalt tidligere	19 985	
Nedbetalt i år	42 001	
		-168 014
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2025	-2 460 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	35 877	
		-2 424 123
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 329 980**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-160 392
SUM BORETTSINNSKUDD	**-160 392**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	148 000
Pantelån	5 329 980
TOTALT	**5 477 980**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 026 500
Tomt	100 000

Dokument-ID 092221155575721733 15 Signert RHN, DLT, OHH

TOTALT	**4 126 500**

Dokument-ID 092221155557572173315 Signert FHH, DLT, OHH

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Lilleborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lilleborg Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Det vises til note 14 i årsregnskapet. Av borettslagets samlede innskudd på kr 160 392 er kun kr 148 000 tinglyst. Styret er ansvarlig for sikring av borettsinnskudd. Forholdet påvirker ikke vår konklusjon om årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: PWDE-8SSRW-2QQR-4BWJO-79WW8-L4FTQ

BDO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PWYX-6SVRW-2QOR-4BVJO-79WW8-L4FTQ

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås at honorar til styret for gjennomført styreperiode settes til kr 0,-. Styret mottar dermed ikke honorar, da vi ikke anser at borettslaget har økonomisk grunnlag for dette på nåværende tidspunkt.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av varamedlemmer

Aving Salah stiller til valg som varamedlem for 1 år

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Lilleborg Borettslag

Møtedato:	onsdag, 10. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Melboden i bakgården

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Aleksander Nessa hos Solibo foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Aleksander Nessa hos Solibo foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Rune Hagerup Nilson foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 9 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av varamedlemmer

Aving Salah ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Rune Hagerup Nilson	På valg: 2027
Styremedlem:	Olav Hexeberg Hovden	På valg: 2027
Styremedlem:	Anders Frogner	På valg: 2028
Styremedlem:	Ying Luo Stenberg	På valg: 2028
Varamedlem:	Aving Salah	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Aleksander Nessa

Protokollvitne:

Rune Hagerup Nilson

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

11-06-2026 08:19:40 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Aleksander Nygård Nessa
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-4052039
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1998-11-26

Aleksander Nessa
aleksander@solibo.no

Leveransekanal: E-post

RUNE HAGERUP NILSON Norge

Signert med Norsk BankID

11-06-2026 08:26:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Rune Hagerup Nilson
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-682677
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1973-06-19

Rune Hagerup Nilson
rune@nilsons.no

Leveransekanal: E-post

VEDTEKTER
FOR
LILLEBORG BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Lilleborg Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 12 andeler, pålydende ett hundre kroner. Ved tegning av andel 10, 11, 12 og 13 er det ikke betalt innskudd. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.
[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.
[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett[4]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[5] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[6]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

---

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[5] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

[6] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den hen overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[7]

Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenning trekkes tilbake.

4.2 Bruksrett fellesområder

Andelseiere i andre og tredje etasje i borettslaget (det opprinnelige Lilleborg Borettslag PRE-2020), har opprinnelig rett til å disponerer to boder (en tørrbod og en sportsbod) per andel. Disse andelseierne har derfor eksklusiv bruksrett til melboden og næringslokalet i borettslaget frem til nye tørrboder er bygget til disse andelene, for å erstatte tapte boder på loft, som resultat av tilkomne leiligheter i første og fjerde etasje.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt[8]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør inne i leilighet, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar. Andelseier er også ansvarlig for å unngå at leilighet blir så nedkjølt at det leder til frostskader på vannrør i vinterhalvåret.

Alle inngrep på borettslagets fellesareal, som for eksempel inngrep på soilrør, ventilasjonskanaler, utskifting av vinduer og ytterdør til boligen skal på forhånd godkjennes av styret.

[7] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[8] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

Pipeløpet i borettslaget er renovert i 2011. Kun pipeløp som var i bruk på dette tidspunktet ble renovert, så montering av nytt ildsted er kun mulig på oppgraderte pipeløp. Alt arbeidet inne i hver andel som omhandler utbedring av pipe, røykrør og tilkobling av nytt ildsted må utføres av godkjent kvalifisert firma/personell. Minst to sider av pipen skal være tilgjengelig for ettersyn. Bestemmelsenes krav om dette, er satt av hensyn til at eventuelle skader i pipa skal kunne oppdages. Fet er enhver andelseiers plikt å påse at dette overholdes.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, ved styreleder.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Alt arbeid inne i hver andel som griper inn på rør på kjøkken, bad eller lignende (eks: omfattende elektrisk arbeid) skal meldes inn til styret på forhånd, utføres av godkjente kvalifiserte firma/personell samt dokumenteres til styret i etterkant.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt[9]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

[9] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra størrelse på andelene (arealbasert brøk), med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Så fremst felleskostnader knyttet til tv og bredbånd er variabel etter antall andeler i borettslaget skal denne kostnaden fordeles likt på hver andel.

Følgende oversikt/fordeling ble vedtatt 8. mai 2022:

Andelsnnr.	Areal	% andel etter oppgitt areal	Felleskostnader etter nye fordeling	Totale felleskostnader per 08.05.22, inkl. renter og avdrag lån 1 og 2 (lån 3 og 4 er kun inkl. i andel 1-8).
Andel 1	33	5,25 %	1918	2101
Andel 2	56	8,92 %	3255	3565
Andel 3	33	5,25 %	1918	2101
Andel 4	55	8,76 %	3197	3501
Andel 5	66	10,51 %	3836	4201
Andel 6	52	8,28 %	3023	3310
Andel 7	104	16,56 %	6045	6620
Andel 8	53	8,44 %	3081	3374
Andel 10	33	5,25 %	1918	1450
Andel 11	32	5,10 %	1860	1406
Andel 12	50	7,96 %	2906	2196
Andel 13	61	9,71 %	3546	2680

Lån 1 og 2 fordeles etter samme arealbrøk som felleskostnadene.
Lån 3 og 4 fordeles innbyrdes etter arealbrøk for andel 1-8.
TV og bredbånd kommer utenom og betales 470 kr per andel.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[10] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har sammenlagt én stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet

[10] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Dersom ingen melder seg som styremedlem vil styret bli valgt ved bruk av loddtrekning. Styrets leder velges særskilt, og må selv velge å stille til valg. Styremedlemmer og styrets leder tjenestegjør to år om gangen, om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Alle styremedlemmer kan gjenvelges.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Signaturrett
Styrets leder og ett styremedlem (i fellesskap) kan signere på vegne av borettslaget.

7.10 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan eksempelvis være; opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende, samt vedlikehold av disse.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf.brl §8-2. Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt

arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Ved dugnader skal borettslagets styre fordele arbeidsoppgaver etter ferdigheter og skjønn, slik at samtlige har mulighet til å gjennomføre sine gitte oppgaver, uten unødvendige utfordringer. Oppgavene skal delegeres i god tid, minst en uke før dugnaden, slik at andelseierne har mulighet til å utføre sine oppgaver i forkant av dugnad dersom hen ikke har anledning til å delta på satt dato for dugnaden. Ved særskilte grunner (sykdom, reise etc) kan andelseierne søke styret om fritak fra dugnaden og dersom innvilget at styret, unngå gebyr.

7.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagslover og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER FOR LILLEBORG BORETTSLAG

For at alle skal trives i vårt borettslag har styret utarbeidet husordensregler. Andelshaveren er forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler:

Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Beboer skal til enhver tid rette seg etter de retningslinjer og påbud som gjelder i borettslaget. Det er den enkelte beboers ansvar å holde seg orientert gjennom felles oppslag på Facebook, Vibbo og mail. De som av en eller annen årsak ikke har tilgang til disse plattformene må varsle styret slik at informasjon kan videreformidles et annet sted.

Styret har rett og plikt til å påtale overtredelser av bestemmelsene i husordensreglene.

Ro og orden

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00-08:00 mandag-lørdag. Støyende oppussing/vedlikehold av leilighet som banking, borring eller lignende kan utføres mellom kl. 08:00-20:00 på hverdager og kl 10:00-20:00 på lørdag, søndag og helligdager. Omfattende oppussing av leilighet skal varsles styret og arbeidstiden avtales.

Ved fester eller sosiale sammenkomster hvor det kan bli høyt lydnivå etter kl. 23:00 skal dette varsles naboer i forkant. Det må vises hensyn til naboene og åpne vinduer eller dører bør unngås. Ved sammenkomst i bakgård, gjelder vanlige ro-regler.

Ved spilling av musikk og/eller sangundervisning, ta hensyn til naboer.

Ytterdørene skal alltid være lukket og låst etter kl. 22:00. Hovedporten skal være låst til alle døgnets tider.

Parkering

Innkjøring på gårdsplass skal kun skje ved nødvendig behov som for eksempel flytting eller henting og levering av tung last.

Sykler skal parkeres på tilviste plasser i bakgården/sykkelbod eller oppbevares i egen kjellerbod.

Vedlikehold av fellesarealer
Trappeoppgangene vaskes annen hver uke (partallsuker). Beboerne i hver oppgang fordeler dette arbeidet seg i mellom ved rullering. Styret henger opp vaskelister i hver av oppgangene. Ved dugnad skal det foretas full vask av oppgangene (gulv, vegger, vinduer, gelendre og dører).

Dugnad holdes 2 ganger i året i henholdsvis mai og oktober. Vedlikehold av uteareal i bakgården er alles ansvar. Snømåking, klipping og vanning av gress og planter fordeles med egne lister dersom behov.

Bruk av fellesarealer
Beboerne må vise gjensidig respekt for hverandre og ta hensyn ved bruk av fellesrom som bakgård, platting, utendørs melbod, kjeller og trapperom. Lagring av personlige eiendeler i fellesarealer er ikke tillatt og kan medføre at det blir kastet uten varsel for eiers regning. Leker skal ryddes på plass etter bruk.

Vær påpasselig ved inn- og utflytting og prøv å unngå å skrape opp gulv og vegger. Dette gjelder også ved oppussing som medfører mye inn- og utbæring av materialer. Ved skader i fellesområdene kan andelseier bli erstatningspliktig.

Dersom det skal foretas praktiske inngrep i fellesområdet, f. eks. borres hull og trekkes ledninger i oppgang, skal dette utføres på en estetisk måte. Der det er mulig, skal ledninger legges i kanaler eller kassene som er montert på veggen. Dersom det blir tydelige spor etter inngrep, er andelseier ansvarlig for at gjeldende område settes tilbake til minst like god stand som det var før inngrepet.

Banking av tepper og matter samt utlufting skal kun foregå der hvor dette ikke sjenerer andre og ikke ut mot felles oppgang.

Det er total røykeforbud i alle innendørs fellesarealer og skal ellers ikke foregå til sjenanse for andre beboere mtp. lukt eller røyk.

Grilling
Ved bruk av fellesgrill skal grill og evt tilhørende utstyr rengjøres straks etter bruk og dekkes til med trekk etter nedkjøling. Grilling skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for naboer mtp. lukt eller røyk.

Avfallshåndtering
Beboere skal til enhver tid følge gjeldende avfallsordninger som er definert av Oslo kommune. Større mengder avfall etter oppussing eller ved kjøp av møbler eller utstyr må fraktes bort av den enkelte beboer.

Øvrige
Beboere er ansvarlig for at brannslukningsapparat, brannvarsler og elektrisk anlegg fungerer og holder forskriftsmessig stand. Det er ikke tillatt å oppbevare gass i boder.

Ved spørsmål kontakt styret.

Husordensregler ble sist vedtatt på generalforsamling 24.06.20.

Oslo

S-3275

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Sandakerveien-Holst gate-Biermanns gate som foresles omregulert til spesialområde bevaring (bolig,off.bygning,industri) og off. trafikkområde.

Vedtaksdato: 06.11.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950327
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for SAGENE BAD KVARTALET

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde bevaring: offentlig bygning – bolig
- byggeområde for: industri / kontor
- friområde: park
- trafikkområde: kjørevei, fortau, annet veiareal

§ 3. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til paragraf 74 punkt 2 og paragraf 92 tredje avsnitt i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 4. Spesialområde bevaring
Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Nybygg og på- og tilbygg tillates ikke. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate mindre på- og tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus, hage og uterom og eksisterende bygg med hensyn til plassering, størrelse, form, materialbruk og farge. Karakteristiske hovedvolumer kan ikke endres.
Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt ovenfor.
Krav om bevaring gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense som forstøtningsmur, port, gjerde, og kjørearealer. Dette gjelder også gjerdet rundt Biermannsgate 6.
Nye innhegninger skal godkjennes særskilt av bygningsrådet og utformes og tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 5. Byggeområder
I byggeområde, Vogts gate 26, skal eventuelt nybygg tilpasses den omkringliggende bebyggelsen når det gjelder plassering, volum, høyde og hovedform.

§ 6. Hager og grøntarealer
Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende. Vegetasjonen skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Varige endringer av eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer skal det foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet.
Eventuell beskjæring av eldre trær skal skje etter samråd med park- og idrettsvesenet.

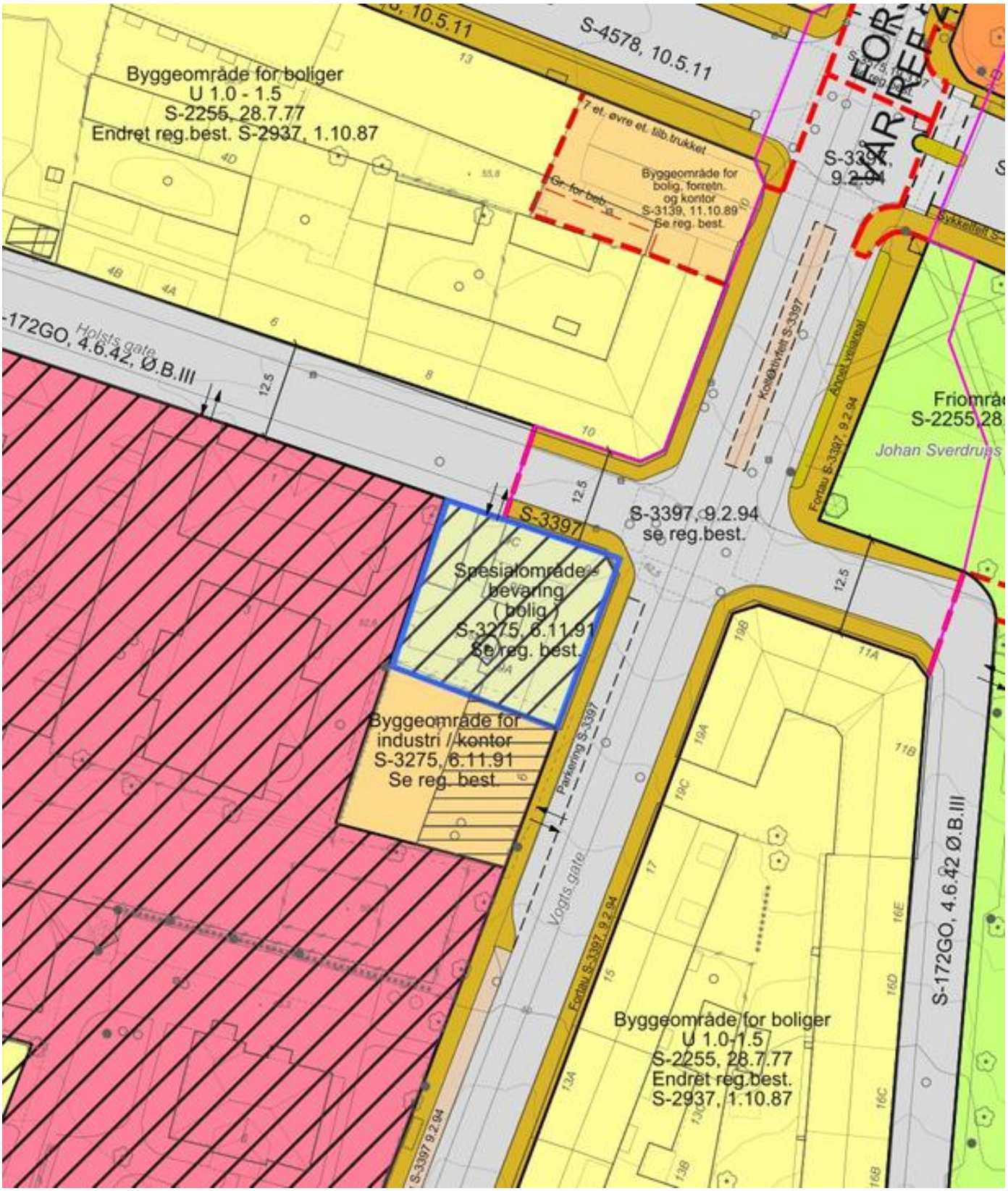
§ 7. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i 1. etasje.

§ 8. Det kan tillates boliger i Holsts gate 1.

§ 9. Huset på nedsiden av veien som går over Beierbrua, "Hønse-Louvisas hus", kan benytte gangveien som kjøreatkomst.

§ 10. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 11. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapittel 52 skal følges både for eksisterende bebyggelse og nybygg.
Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig samtidig med utbygging / ombygging.
Ved eventuell nybygging etter brann eller hovedombygging tillates det for boligområdene kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side.


Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
S-4578, 10.5.11
7 et. øvre et. tilb.trukket
Gr. for beb. a
Byggeområde for bolig, forretn. og kontor
S-3139, 11.10.89
Se reg. best.
Holsts gate
S-172GO, 4.6.42, Ø.B.III
S-3397
S-3397, 9.2.94
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(bolig)
S-3275, 6.11.91
Se reg. best.
Byggeområde for industri / kontor
S-3275, 6.11.91
Se reg. best.
Vogts gate
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
S-172GO, 4.6.42 Ø.B.III
Johan Sverdrups


Holsts gate
Johan Sverdrups
Vogts gate
13
4C
4D
4B
4A
6
8
10
1
3
9C
9D
9B
9A
26
19B
11A
19A
11B
19C
17
15
13A
13C
13B
16E
16D
16C
16B

O. D. J.-No. 1795 Bilag

Anmeldelse
Tegninger
Tegning 16/6. 95
Skrivelse 5/7 95
14/7 95 Skrivelse
Tegning angaaende Vaaningshus, Privet
Skrivelse
Tegning
pag Matr.-No. 9 Hebels Gade
31/1-96 Tegning
4/3 Tegning
24/3 96 Skrivelse

Indleveret 14de mai 1895. Attesteret 31te August 1900.

100.
96.

Eksd.

Indsendes Kr. Opmaalingscontoret til Erklæring

Christiania, den 15de mai 1895.

A. D. Jaeger

202/95

Ticket at bemærke

Fredr. Collin

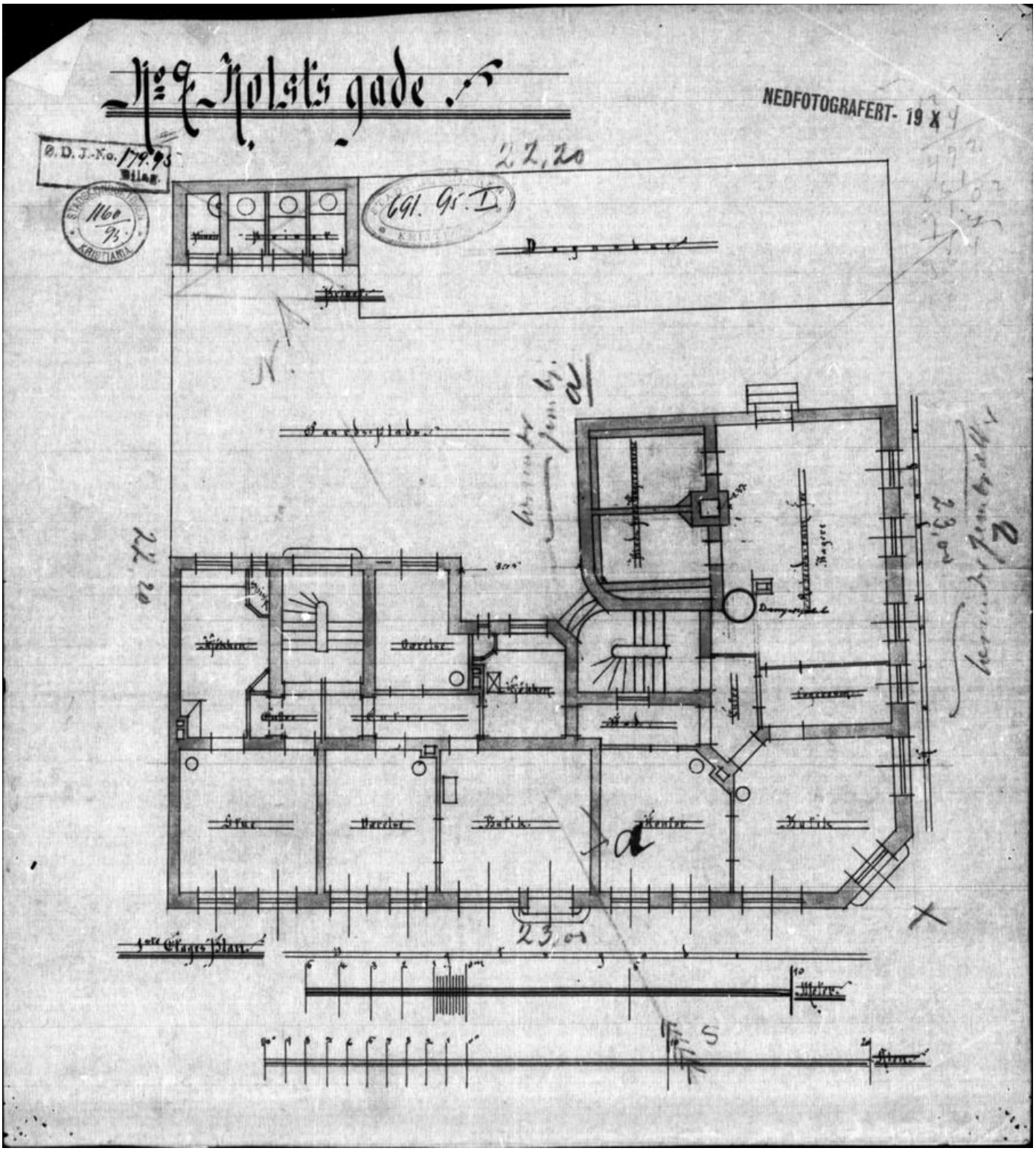
Overensstemmer den ovenfor Situationsplan! Tegningen skal ligge paa Hjørnet af Vogt- & Hallegat.
Trappen skal indføres efter den vedlagte Detail-Tegning, & vil da komme til at optage en Plads saa stor som mit rødt Kryds markert paa 1ste Etages Plan. Jg har Intet at bemærke ved Indretningen.
De nedlagte carmoisin Tegning & Beskrivelse Grunden betaar af dens hele Beskaffenhed da ikke nu kan gives nogen Bemærkninger.
Trappen A bør vare 1½ Stens i 1ste Etage.
Jernbuet Skinne bedst indfast—
Ellers intet at bemærke

CHRISTIANIA 265 95 BYGNINGSKONTOR

Christiania den 18de Mai 1895

A. D. Jaeger

Overrendø


Nr. 9 Holsts gade
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Ø. D. J.-No. 179.93
Bilag.
1160/93
KRISTIANIA
691. 95. I.
22,20
23,00
a

Anmelder
v Tegninger

NB 640
1933
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosetter

på matr.nr. 9 Holstsgate

Innlevert 24 april 1933 Attestert

Ferdig attestert 23.5.1934

Anmelder Oslo helseråd

Oslo den 24de april 1933

v A. Hellum

SB/VW.

Ad: 9 Holstsgate, jnr. 473/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

[redacted] Veggene må lydisoleres. De gamle vasker og vaskoplegg må utskiftes i henhold til forskriftene. W.C. må forøvrig innredes efter bestemmelsene og må beskyttes mot frost. Det gamle privet bør rives og grunnen renses og desinfiseres.

Oslo helseråd den 5. mai 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

8- MAI 1933

N.d. til innstilling
Oslo 8/5-33
Øksnevad

Sigurd Fag
Rtfl 13.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.04.2025
	201816495 - 130 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	HOLSTS GATE 9	Eiendom:	225/120/0/0
Tiltakshaver:	HOLSTS GATE 9 AS	Søker:	HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Holsts gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av dør i tidligere gjenmurt dørfelt mot Vogts gate, utskifting av vinduer i 1. etasje, endring av dør mot bakgård, og endring av dekke i bakgård mottatt 04.03.2025.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201816495			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade øst og vest mellager	F-A430	23.08.2018	1/54
Fasade syd og nord mellager	F-A431	23.08.2018	1/55
Plan 1. etasje	F-A120	05.03.2019	6/6
Situasjonsplan	F001	01.11.2019	17/7
Fasade mot Holsts gate	E23	01.11.2019	17/10
Snitt BB	E20	16.12.2019	24/5
Utomhusplan	F-002	09.09.2020	43/3
Fasade vest	F_A310	09.09.2020	43/5
Fasade mot Vogts gate	F_A320	09.09.2020	43/6

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

Vår vurdering av anmodning om utstedelse av ferdigattest

Det redegjøres for at det er avgitt samsvarserklæring for tiltak som ble godkjent i vedtak om tillatelse til tiltak 21.02.2023 i forbindelse med søknad om ferdigattest 12.04.2020. På bakgrunn av innsendt redegjørelse om at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen gir vi ferdigattest i saken.

Klagefristen er tre uker

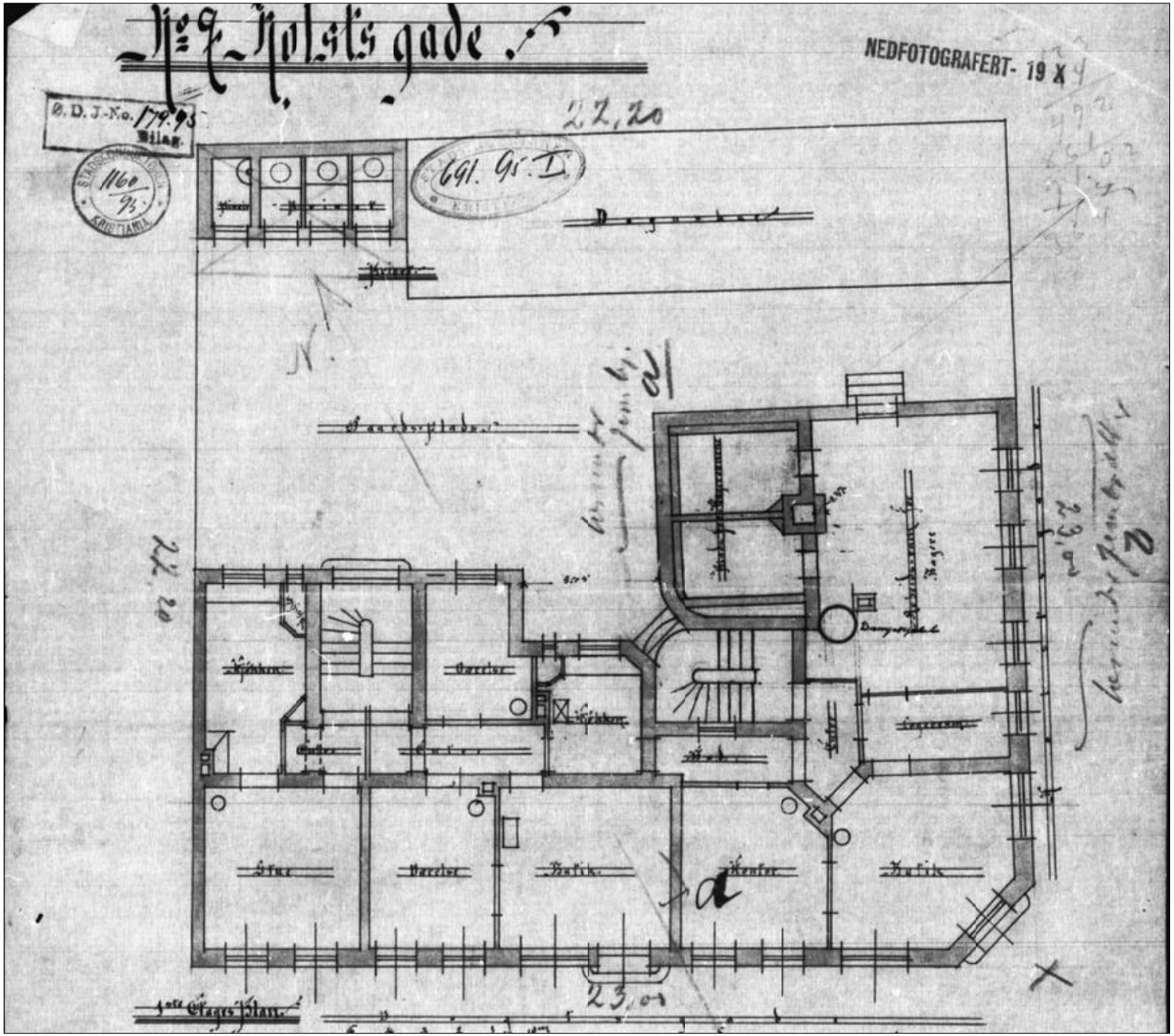
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
HOLSTS GATE 9 AS, c/o RV Holding AS, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO



VEDLEGG E45

OPPRINNELIG
PLAN 1. ETASJE
SAK: 189500129 - Våningshus

Alle mål og høyder kontrolleres på plassen.

REV.	TITTEL	DATO	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT: HOLSTS GATE 8, 0473 OSLO	
PROSJEKT NR: 201817	GNR/ BNR: 225/120
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	DATO: 23.08.2018
TEGN NR: E-A125	ANSV TEGN: SS
TEGN. TITTEL: OPPRINNELIG PLAN 1. ETASJE -1895	ANSV KONTR: HEN
	MÅL: 1:100 (A3)

TILTAKSHAVER: HOLSTS GATE 9 AS
TILTAKSTYPE: BRUKSENDRING, FASADEENDRING BYGNINGSTYPE: BOLIG/ NÆRING
ANSVARLIG SØK / PRO: HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 MOBIL 45 00 64 96
EMAIL: hen@hen-arkitektur.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 16.03.2018

Deres ref.: Tom A. Bråthen Vår ref.: 201719093-4 Saksbeh.: Marianne Walczyk Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOLSTS GATE 9	Eiendom:	225/120/0/0
Tiltakshaver:	LILLEBORG BORETTSLAG, v/Carl Nilssen Love	Adresse:	Holst gate 9, 0473 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Holsts gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest; for installasjon av heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 22.02.2018.

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.

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/.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2018 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LILLEBORG BORETTSLAG, v/Carl Nilssen Love, Holst gate 9, 0473 OSLO,
lilleborg.borettslag@gmail.com

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613658490
Vedlegg: Ja

Det er ført at en seksjonering er slettet i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Slett seksjonering

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning		Bruksenhe	Adresse
Fødselsdato/Orgnr	Navn		
981361245	LILLEBORG BORETTSLAG		Holsts gate 9, 0473 OSLO
917425302	HOLSTS GATE 9 AS		c/o RV Holding AS, 7. etg., Hegdehaugsveien 31

Matrikkelenhet(er) som seksjoneringen skal slettes på		
Knr	Gnr	Bnr
0301	225	120

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1129827 Tinglyst: 07.10.2022
STATENS KARTVERK

16.08.2022 15:08

Side 1 av 1

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

23.DEC.83 014954

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 225	Bnr. 12o	Fnr. -	Kommune OSLO
2. Eier	Navn: A/S HOLSTSGATE 9			Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at én næringsseksjon og én samleseksjon boliger. a) [X] eiendommen er oppdelt i så ~~mange seksjoner som det er bruksenheter.~~ Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. ~~Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (5-6-nr. 2 og 3).~~ b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] ~~kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.~~ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjonering. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Rett tinglysningskopi av originaldokument bekreftet
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	1	21		
2	SB	2	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		3	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

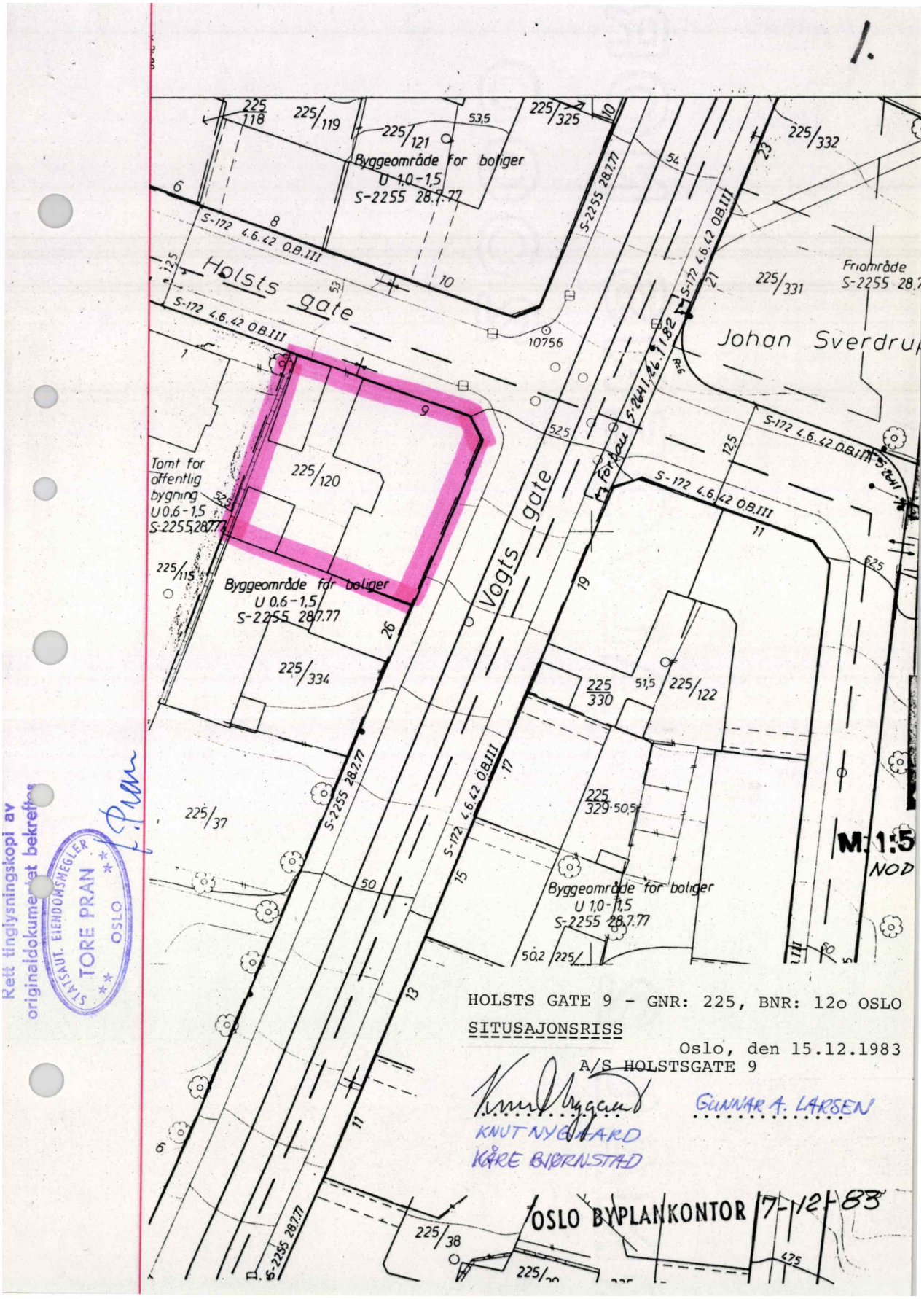
Dato: 21.12.83.

Sted: OSLO

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: A.S. Holst Of. 9
KÅRE BJØRNSTAD (FORM.)
GUNNAR A. LARSEN
KNUT NYGAARD

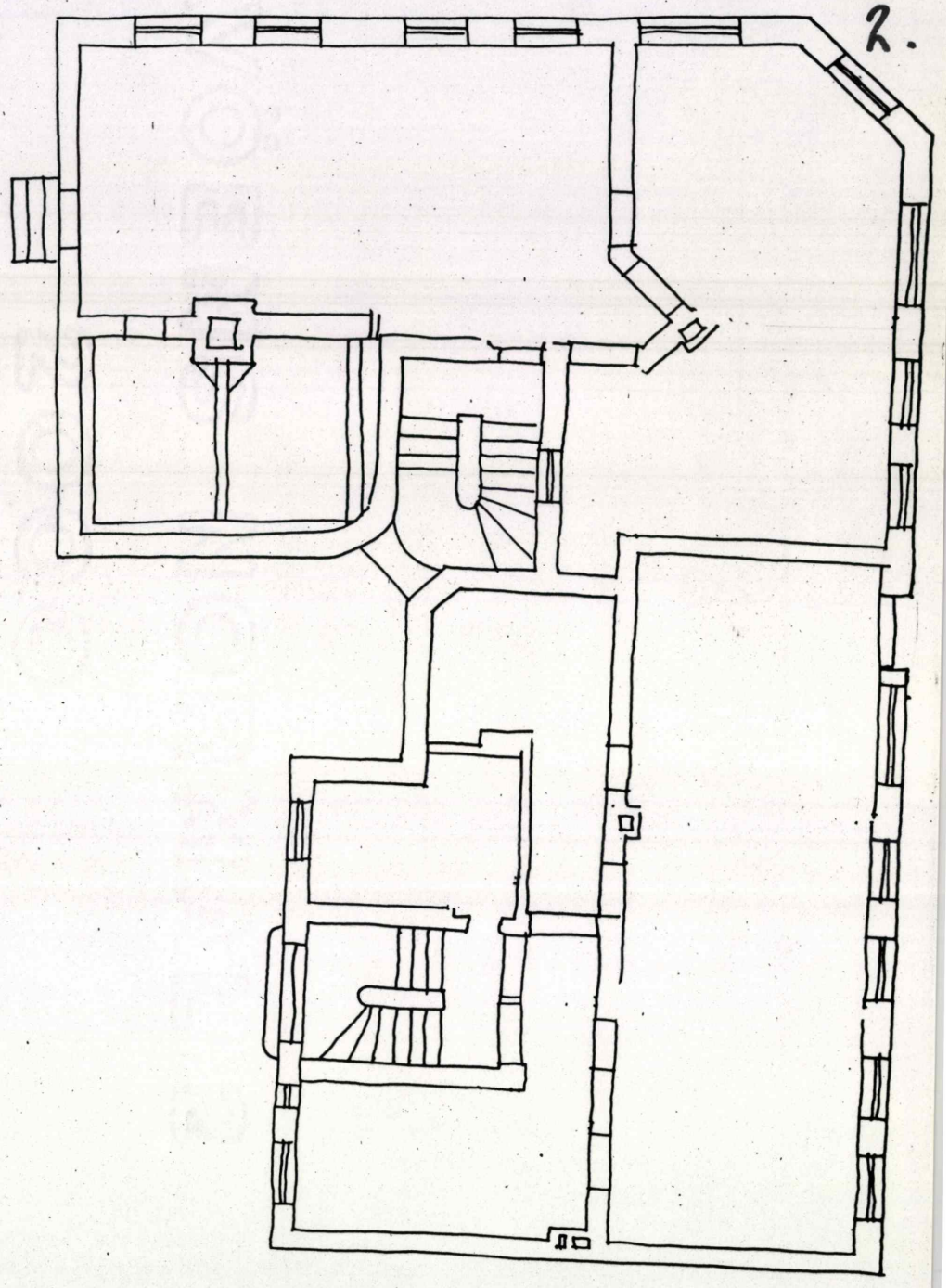
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
PRANS EIENDOMSSERVICE	Majorstuveien 36 Oslo 3	600663



Rett tinglysningskopi av originaldokument er bekreftet
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO





Rett tinglysningskopi av originaldokument bekref
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO

HOLSTS GATE 9 - GNR: 225, BNR: 12o, OSLO

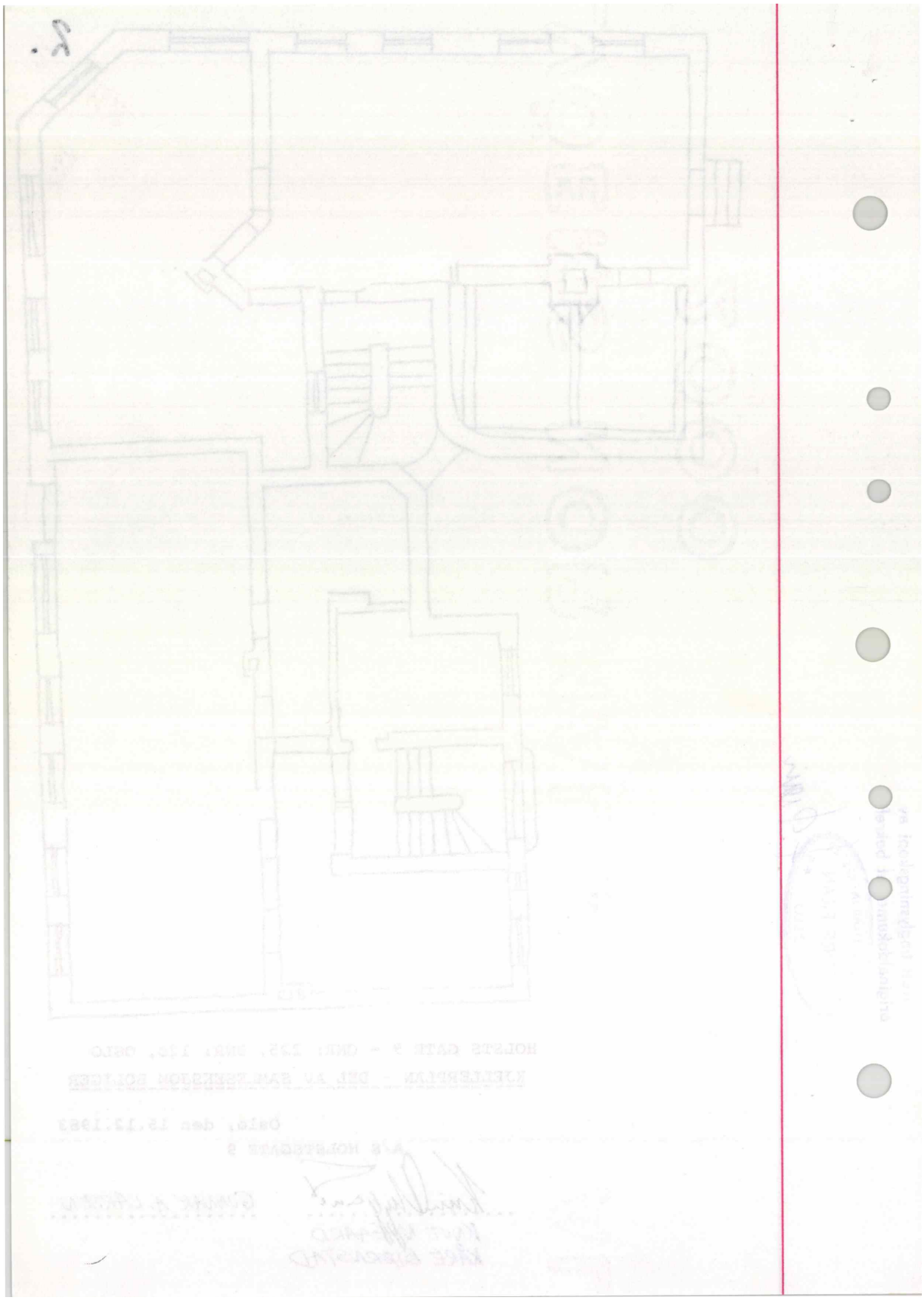
KJELLERPLAN - DEL AV SAMLESEKSJON BOLIGER

Oslo, den 15.12.1983

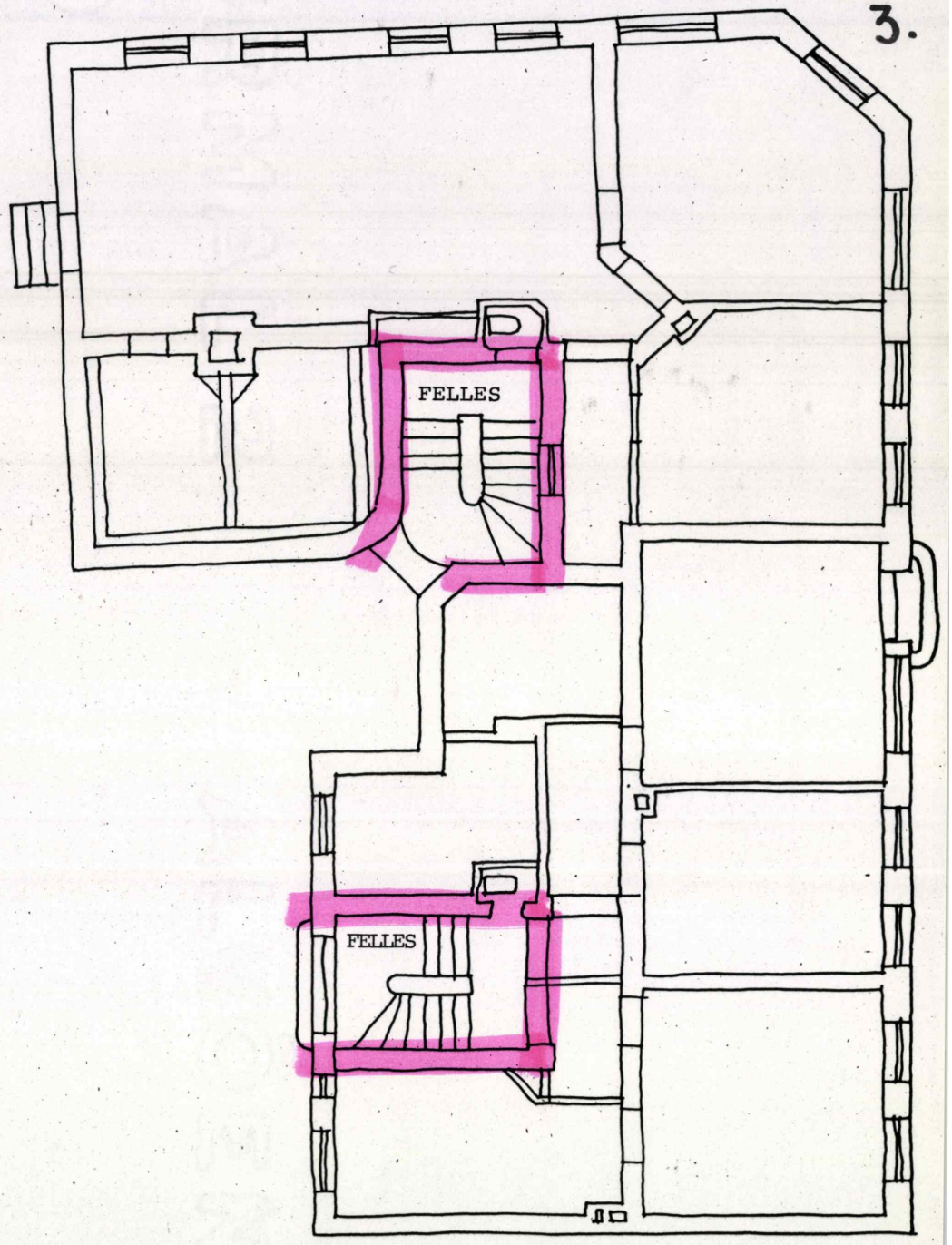
A/S HOLSTSGATE 9

KNUT NYGAARD
KÅRE BJØRNSTAD

GUNNAR A. LARSEN



3.



HOLSTS GATE 9 - GNR: 225, BNR: 12o OSLO
PLAN 1. ETASJE - NÆRINGSSEKSJON
SEKSJON 1

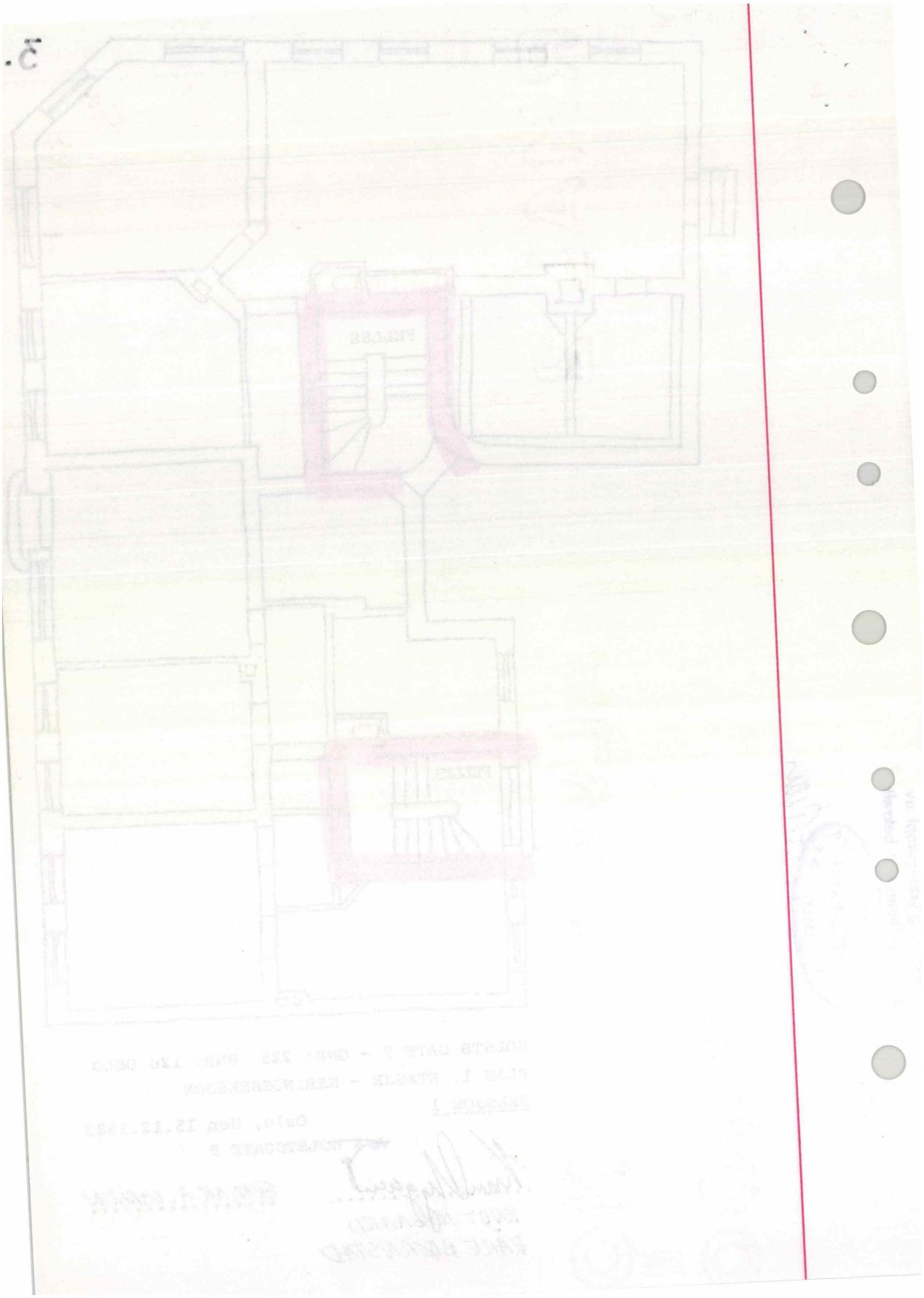
Oslo, den 15.12.1983

~~A/S~~ HOLSTSGATE 9

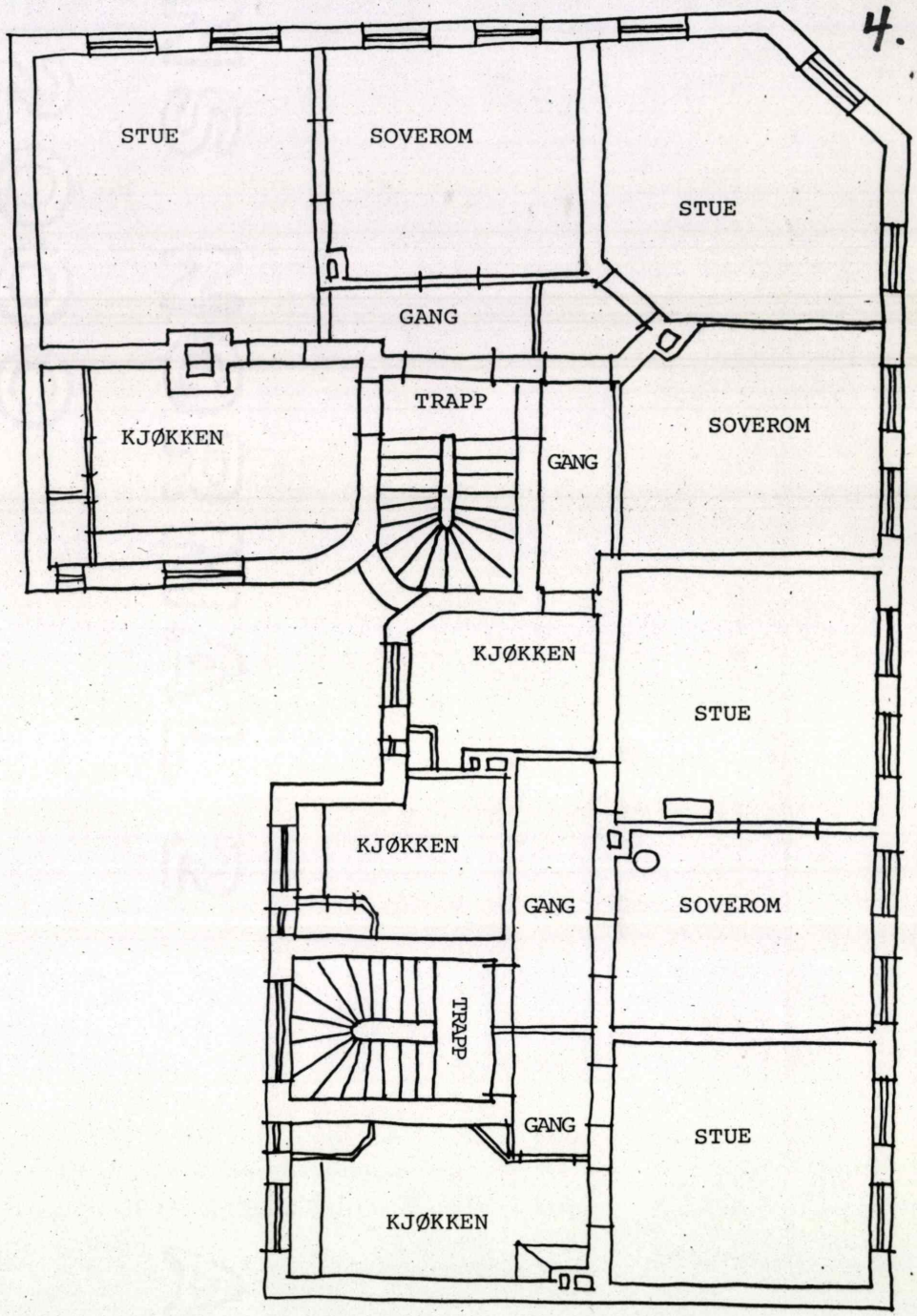
KNUT NÅGAARD
KÅRE BJØRNSTAD

GUNNAR A. LARSEN

Rett tinglysningskopi av originaldokument bekreftet
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO



4.



HOLSTS GATE 9 - GNR: 225, BNR: 12o OSLO
PLAN 2. ETASJE - DEL AV SAMLESEKSJON
BOLIGER

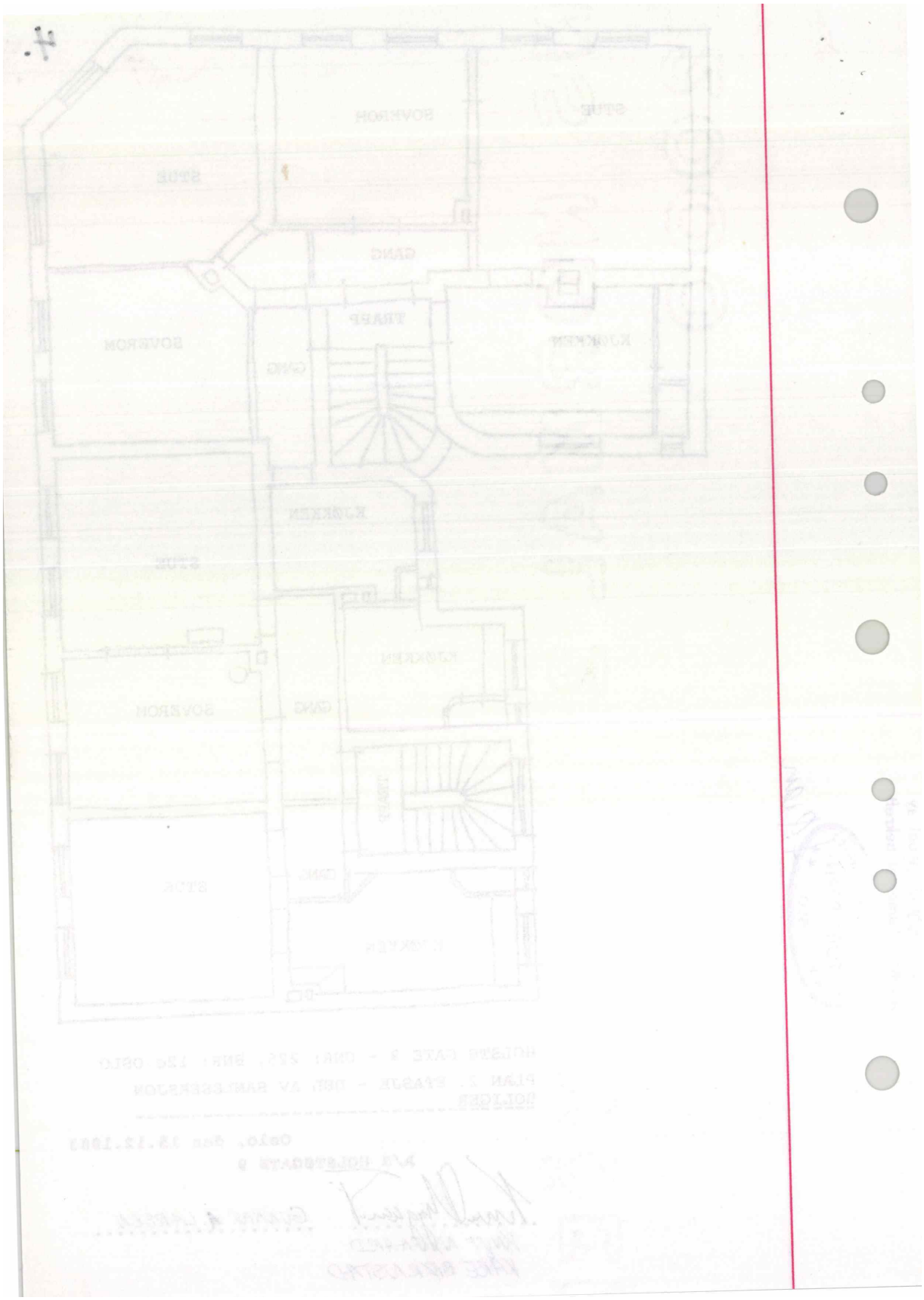
Oslo, den 15.12.1983

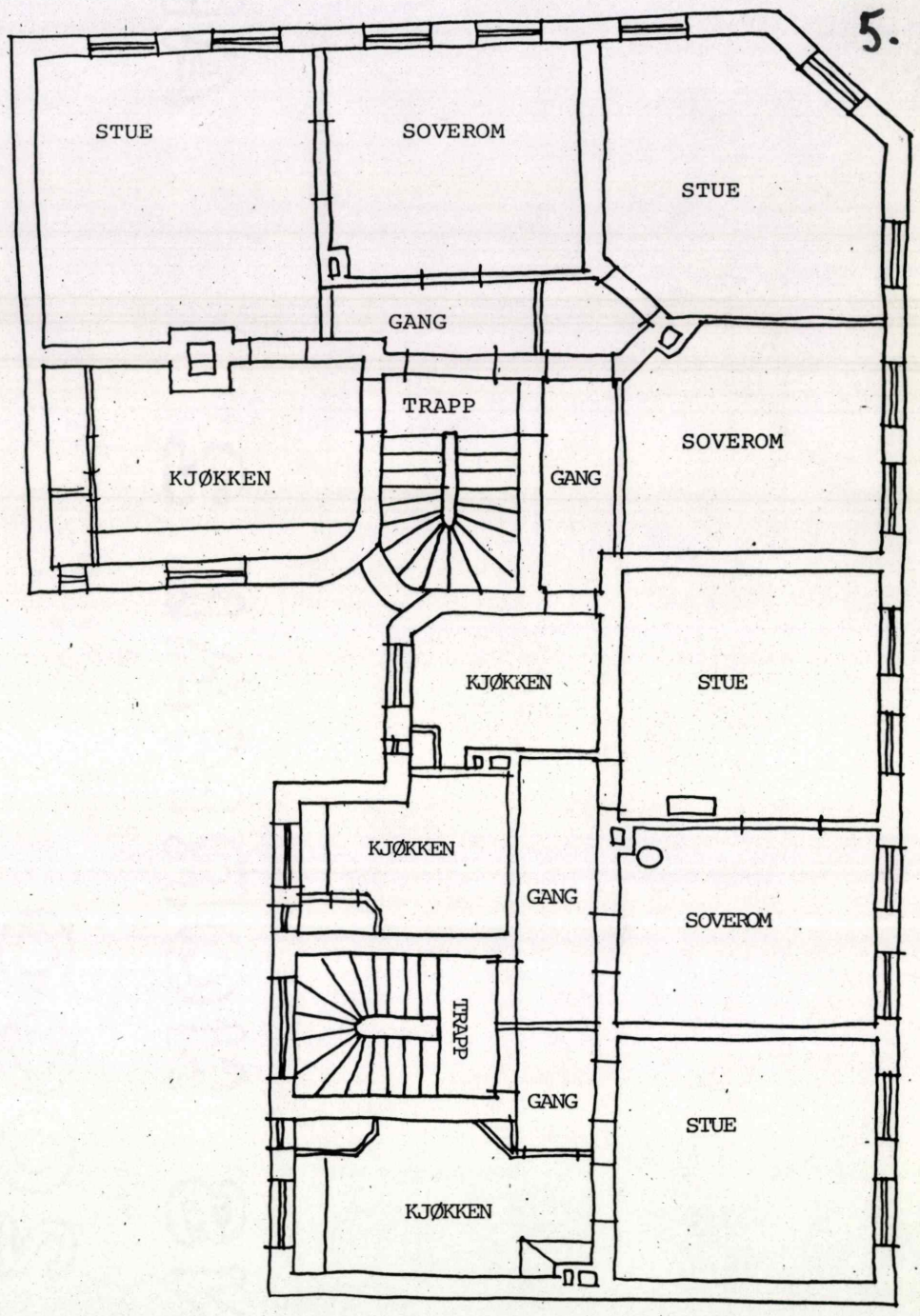
A/S HOLSTSGATE 9

KNUT NYGAARD
KÅRE BJØRNSTAD

GUNNAR A. LARSEN

Rett tinglysningskopi av originaldokument bekreftet
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO



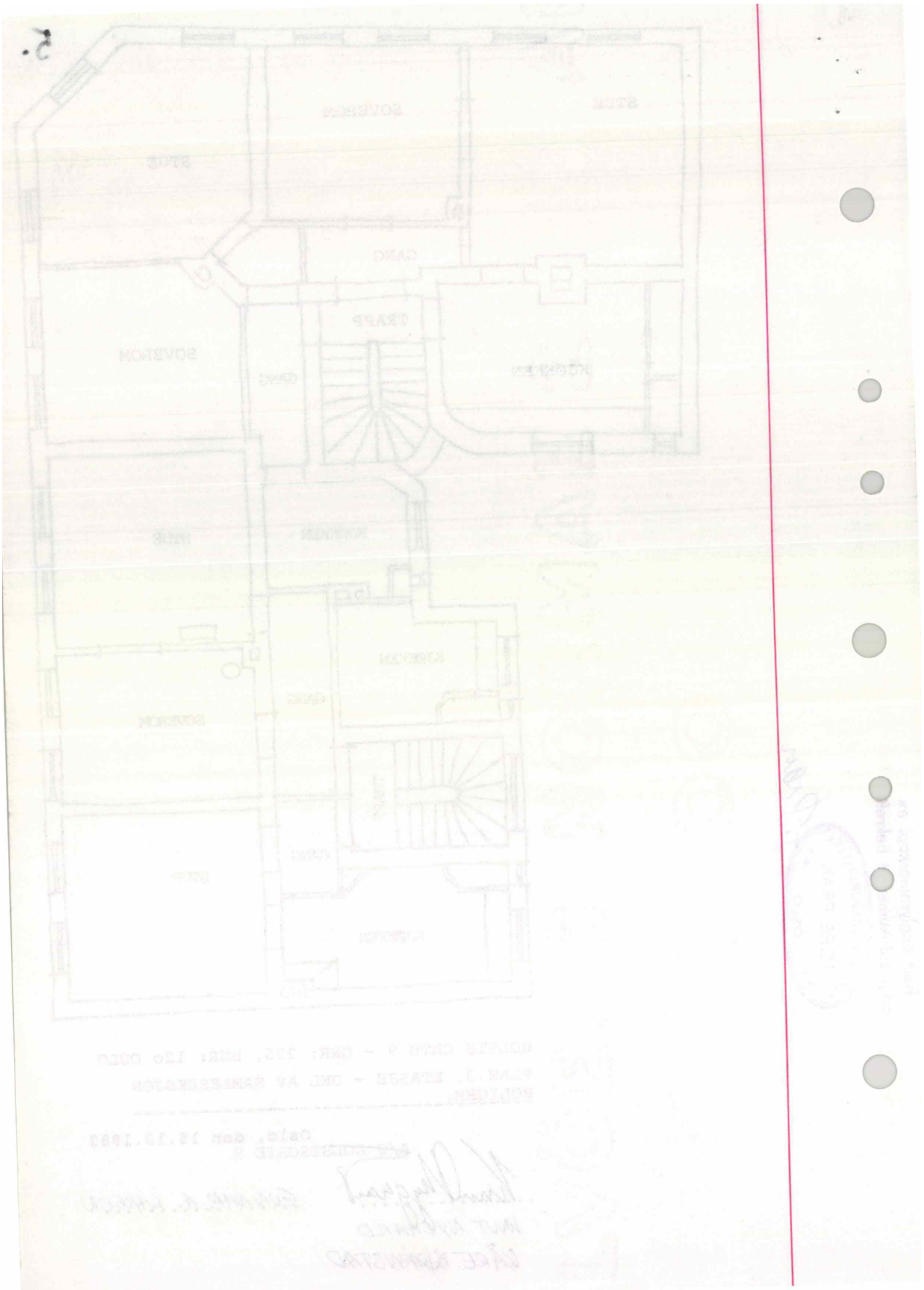


HOLSTS GATE 9 - GNR: 225, BNR: 12o OSLO
PLAN 3. ETASJE - DEL AV SAMLESEKSJON
BOLIGER.----------

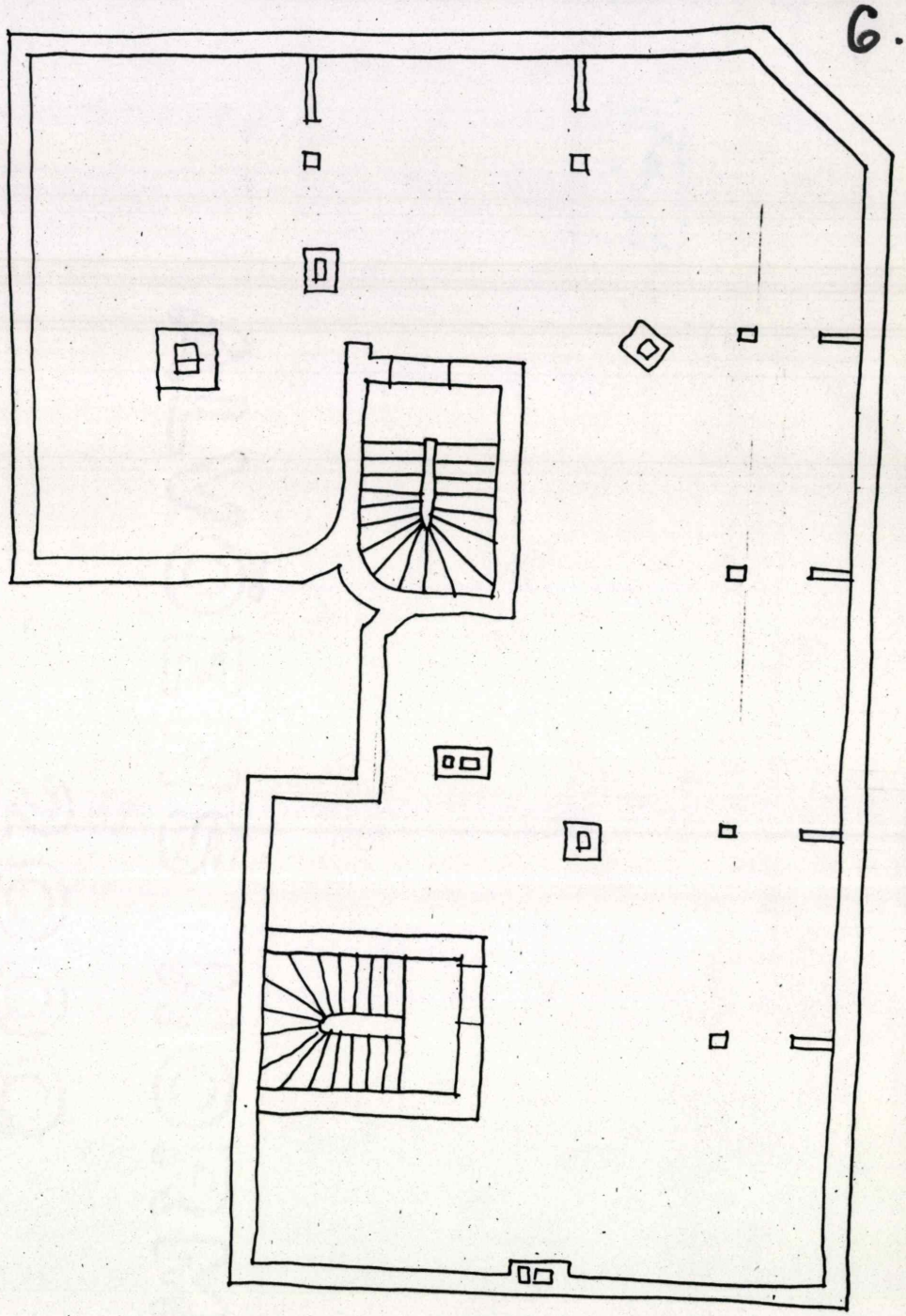
Oslo, den 15.12.1983
~~A/S~~ HOLSTSGATE 9

KNUT NYGAARD
KÅRE BJØRNSTAD
GUNNAR A. LARSEN

Rett tinglysningskopi av originaldokument bekreftet
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO



6.



HOLSTS GATE 9 - GNR: 225, BNR: 12o OSLO

PLAN LOFT - DEL AV SAMLESEKSJON BOLIGER

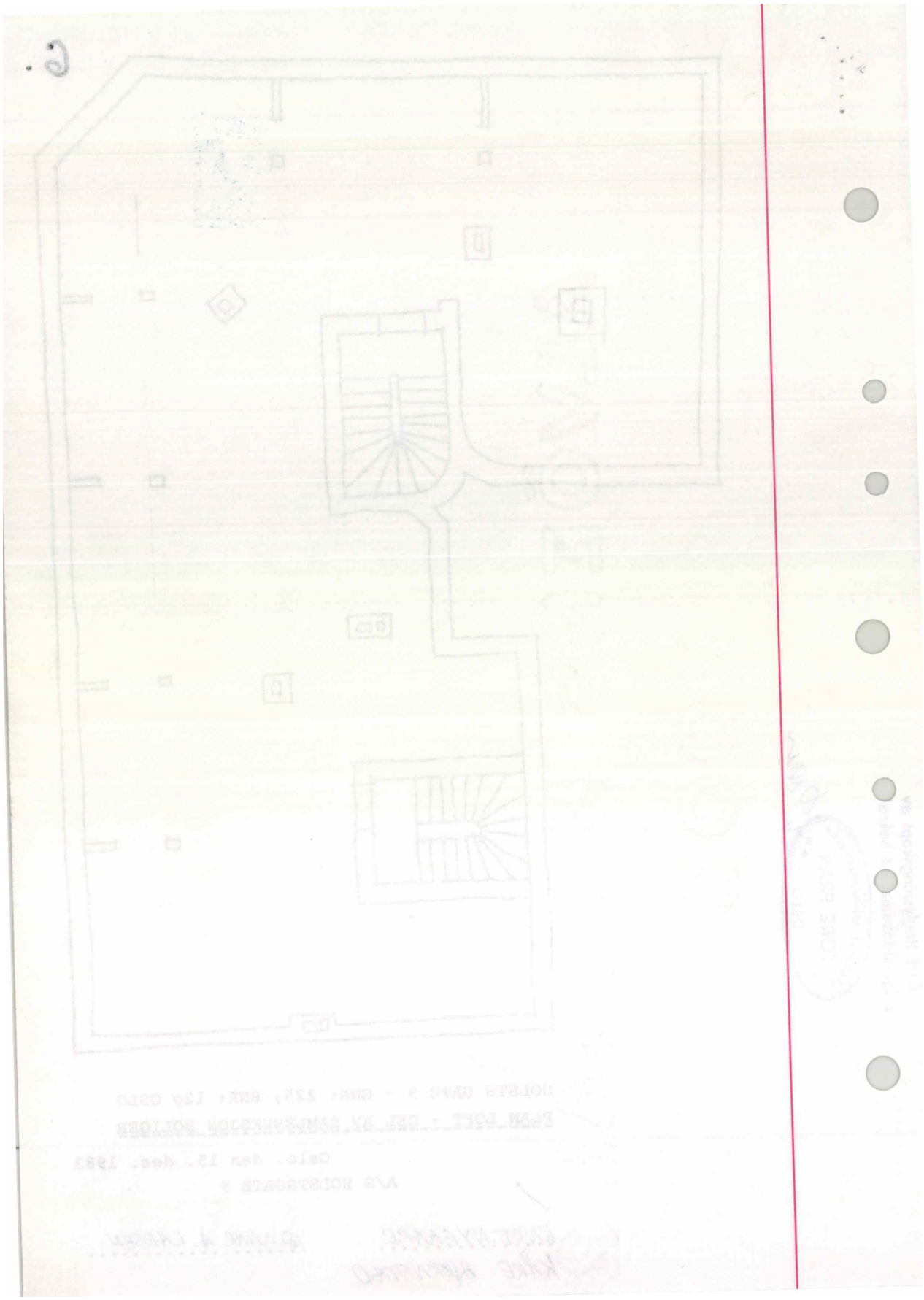
Oslo, den 15. des. 1983

A/S HOLSTSGATE 9

KNUT NYGAARD GUNNAR A. LARSEN

KÅRE BJØRNSTAD

Rett tinglysningskopi av originaldokument bekreftet
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO

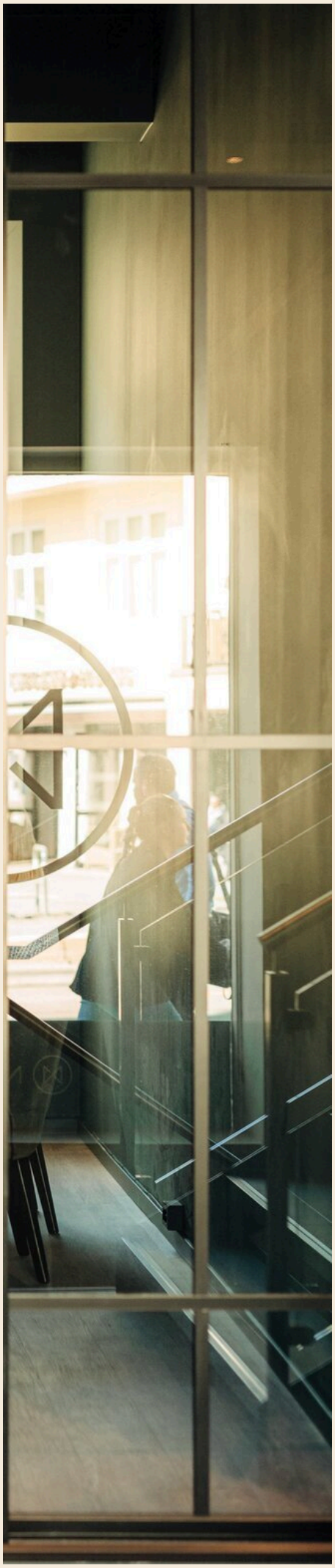


Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0147/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holsts gate 9A 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762