

Holmboes gate 6B



Velkommen til

Holmboes gate 6B



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

MAJORSTUEN

Lys 2-roms beliggende i et av Majorstuen mest populære kvartaler! - VV ink. - Heis - Sentralt og rolig - Lave FK 2 500,-

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	10 458,-
Omkostninger	134 100,-
Totalpris	5 444 558,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997

Megler	Marie Kamphaug
Telefon	913 18 110
E-post	m.kamphaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Holmboes gate 6B - En lys og innbydende 2-roms leilighet beliggende i et av Majorstuen mest populære kvartaler! Leiligheten har en smart planløsning som utnytter hver kvadratmeter samt sikrer en stor sosial sone. Her får du blant en innbydende entré, en koselig stue med åpen kjøkkenløsning samt et romslig soverom med walk-in-closet. Store vindusflater slipper ellers inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Her bor du midt i hjertet av Oslo, med alt du trenger - og litt til - rett utenfor døren!

- Varmtvann og TV/internett inkl
- Lave felleskostnader kr. 2 500,- pr måned
- Lavt strømforbruk, 4 319 kWh i 2024
- KVIK-kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer
- Soverom med walk-in
- Heis
- Godt med lagringsplass i både leilighet og bod
- Nærhet til "alt"

Arealer og innhold

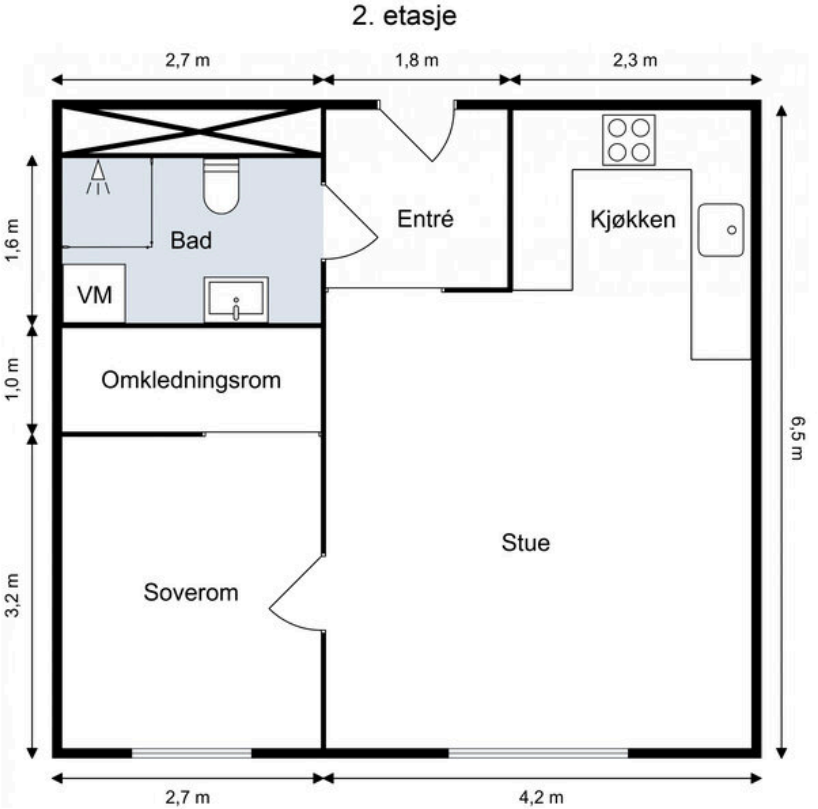
BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	49 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Holmboes gate 6B, 0357 Oslo



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


THE FUTURE IS FEMALE








THE FUTURE
IS FEMALE










THE FUTURE
IS FEMALE


CHANEL






RENGØRING




RENGJØRING




FARGET
RENGJØRING




P


P



Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen.

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Fra leiligheten er det kun få skritt til Bogstadveien, en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Samtidig ligger leiligheten i en rolig sidegate med lavere tempo. Her vil du trives!

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av Oslos øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Her er det meste tilgjengelig innen en liten tur til fots eller med sykkel. Restauranter, kafeer, nisjebutikker, forretninger og dagligvarehandel finnes rett utenfor døren.

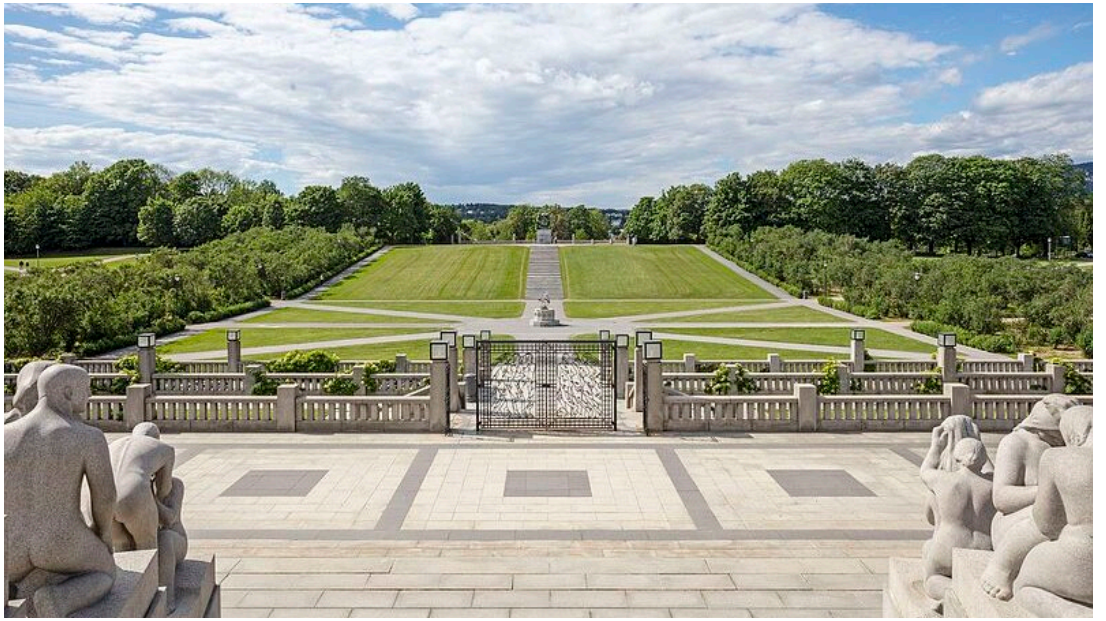
Fra leiligheten er det en kort spasertur til Stensparken og St. Hanshaugen park. Begge er ypperlige steder å nyte varme sommerdager. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Majorstuen tilbyr også kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m.

Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Colosseum Park, Fagerborg eller Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien, Barrys Bootcamp i Parkveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter. Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både trikk, t-bane og buss, og med linjer i alle retninger kommer du deg raskt og effektivt rundt i byen.

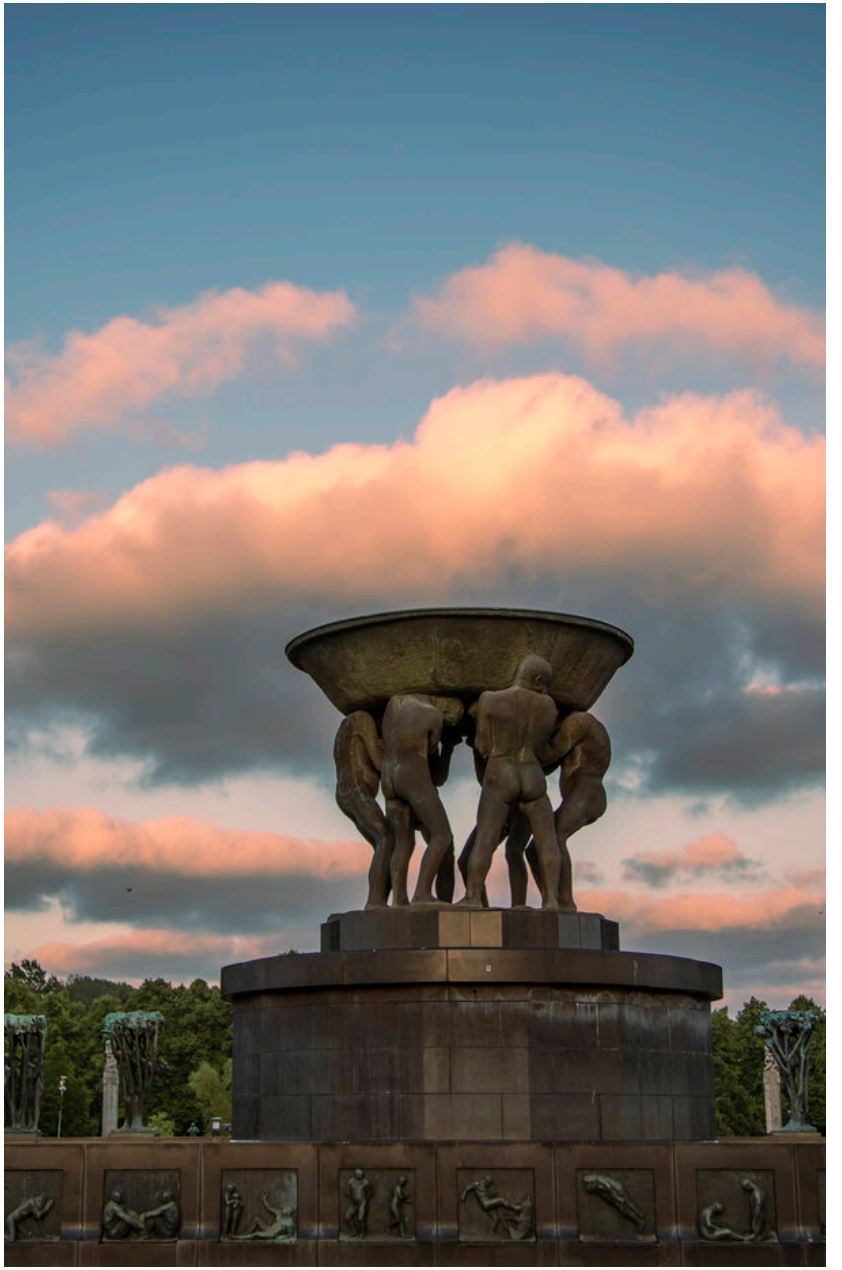
På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m. Kjent for mange er også lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær

samlings- og møteplass for Oslos beboere.









Holmboes gate 6B

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**10 min**
795 elever, 46 klasser	0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**12 min**
751 elever, 42 klasser	0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**14 min**
365 elever, 22 klasser	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**9 min**
406 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**16 min**
412 elever, 25 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium	**9 min**
450 elever, 15 klasser	0.7 km
Akademiet videregående skole O...	**11 min**
450 elever	0.8 km

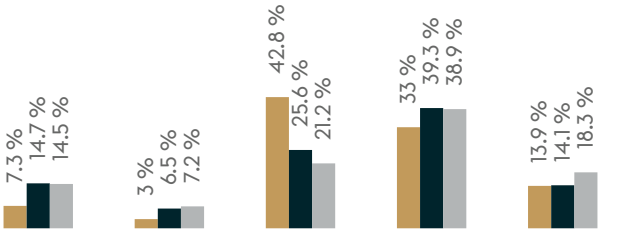
Offentlig transport

Bogstadveien	**2 min**
Linje 11, 19	0.1 km
Bogstadveien	**2 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.1 km
Majorstuen	**11 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
Nationaltheatret stasjon	**21 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.2 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	**0 min**
34 barn	0 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	**2 min**
84 barn	0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	**5 min**
74 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegde...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— 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 2025

Informasjon

Holmboes gate 6B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0121/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Holmboes gate 6B, 0357 OSLO
Gnr 214, bnr 112, snr 47 i Oslo kommune

Selger
Tiril Milia Stange

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
10 458,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 310 458,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
134 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 444 558,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 457 258,- (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
1997

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom og baderom.

Takhøyden ble målt i stue/ kjøkken til: 2,39 m og i entré til: 2,14 m.

En kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Hjertet i leiligheten er den romslige stuen med plass til både sofagruppe og spisestue. Rommets utforming understreker en sosial sone med plass til flere gjester. Store vindusflater som gir rikelig med naturlig luft og lys.

KVIK-kjøkken fra 2017 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum samt fliser og belysning over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Soverommet har direkte adkomst til omkledningsrom med masse oppbevaringsplass.

Baderom:
Flislagt baderom fra 1997 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med klosett(2024), servant med innredning(2017), speilskap m/lys og dusjhjørne(2017) med
skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Standard

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører - Oppsummering
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vannledninger - Oppsummering
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra

alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk - Oppsummering
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Våtrom - Oppsummering av overflater
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, samt noe bom (hulrom) under flis på gulvet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom - Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Det er mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass ved ledighet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Servant på bad og glassvegg i dusj ble byttet i 2016.
- Toalett ble byttet i 2024.
- Nye stikkkontakter, lampe på bad, stue, kjøkken og soverom. Arbeider er utført av Utført av Dalby's installasjon.

- Helspakling av vegger, nytt gulv, nytt kjøkken ble gjort i 2017. Arbeidet ble utført av Citydekorasjon og Alna elektro.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2010

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Lars AS satte opp servant og glassdører til dusj i 2016. Toalett byttet i
2024 av ufaglært.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dalby's installasjon, 2016. Byttet alle stikkkontakter og brytere. Alna Elektro, 2017. Div i forbindelse med nytt kjøkken.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kanalrens AS utførte kontroll av felles ventilasjonsanlegg for sameiet i 2019.

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? Foreligger salgsoppgave og takstrapport 2010.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Foreligger sak for Oslo Tingrett fra en av sameierne mot styret knyttet til uenighet om hvorvidt de har betalt for mye felleskostnader. Styret har nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Grunnmur av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 4 319 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-TV og bredbånd fra Telia, trappevask og vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Felleskostnader faktureres kvartalsvis kr. 7 501,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 322 418,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 289 672,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Holmboesgate 4-6, orgnr. 980515087

Om sameiet

Sameiet består av 56 seksjoner.
Sameiet Holmboesgate 4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980515087, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

- Informasjon fra styret -
Det er ingen planlagte tiltak eller planlagt økning av felleskostnader.
Jeg kan nevne at det er en pågående tvist mellom en av seksjonseierne og sameiet om tolkningen av vedtektene og praksis av innkreving av felleskostnader. Tvisten skal behandles i Tingretten i mai.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 10 458,- pr. 18.02.2025

Lånenr.: 98208248707
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,60%
Restsaldo 888 675,00
Innfrielsesdato: 30.07.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lånenummer: 98208248707
Restsaldo: 10 457,72
Kapitalkostnader: 86,60

Fellesformue

Kr 5 572,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 55 145. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 14 500.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men eieren må forplikte seg til å sørge for at dyr og dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret kan vedta at dyrehold ikke er tillatt for enkelte, dersom dyr og dyrehold forårsaker berettigede klager fra andre

sameiere.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 589218

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 669 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Fra leiligheten er det kun få skritt til Bogstadveien, en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Samtidig ligger leiligheten i en rolig sidegate med lavere tempo. Her vil du trives!

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av Oslos øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Her er det meste tilgjengelig innen en liten tur til fots eller med sykkel. Restauranter, kafeer, nisjebutikker, forretninger og dagligvarehandel finnes rett utenfor døren.

Fra leiligheten er det en kort spasertur til Stensparken og St. Hanshaugen park. Begge er ypperlige steder å nyte varme sommerdager. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Majorstuen tilbyr også kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m.

Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Colosseum Park, Fagerborg eller Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien, Barrys Bootcamp i Parkveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter. Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både trikk, t-bane og buss, og med linjer i alle retninger kommer du deg raskt og effektivt rundt i byen.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m. Kjent for mange er også lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær samlings- og møteplass for Oslos beboere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.09.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Majorstuen stasjon -

Majorstuen stasjon skal over de neste årene gjennomgå en vesentlig utbygging. Formålet med oppgraderingen er å redusere stasjonsoppholdstiden for T-banetogene, slik at det blir plass til flere tog gjennom sentrumstunnelen hver time. Dermed skapes det plass for togene fra Fornebubanen som kommer i 2029, og det gjør det mulig med flere avganger til/fra Vestli og Kolsås.

Oppgraderingen av Majorstuen T-banestasjon skal ikke bare fjerne en flaskehals for T-banen. Ved å bygge ny gang- og sykkelbru åpnes også hele Majorstuen-området opp, og reisende mellom Sørkedalsveien og Slemdalsveien kan krysse sporene enklere og mer effektivt.

For mer informasjon om prosjektet, se: https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/oppgradering-av-majorstuen-stasjon/

- Plansaker -

Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak 04.04.2022
Bakgrunnen for prosjektet er å utnytte eiendommenes potensiale til fortetting og tilrettelegge for flere sentrumsnære boliger med gode arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. Dette er i tråd med kommunens byutviklingsstrategi med ønske om bolig fortetting nær jobb, forretninger og kollektivtransport. Det er også et ønske om å kunne utvikle sentrumsnære varierte boligtyper som kan bidra til et levende og attraktivt boområde.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205283

- Byggesaker -

Holmboes gate 4 A - Innglassing av overdekket eksisterende terrasse
Saksnummer 202550574 - Byggesak
Mottatt sak 21.01.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550574

Hjelms gate 2 - Fasadeendring, innredning og bruksendring av loft, bruksendring av kjeller med ny inngang og tilbygg til boder under terreng
Saksnummer 201709924 - Byggesak
Mottatt sak 22.06.2017
Status Mottatt søknad om endring

For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201709924

Bogstadveien 24 - Oppføring av balkonger
Saksnummer 201501538 - Byggesak
Mottatt sak 05.02.2015
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201501538

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/112/47:
02.12.1859 - Dokumentnr: 900173 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1859 - Dokumentnr: 900174 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1951 - Dokumentnr: 303418 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1969 - Dokumentnr: 519996 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1997 - Dokumentnr: 70244 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1997 - Dokumentnr: 70244 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/4930

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 625,-.

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 7. mars 2025

Megler

Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B

0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Holmboes gate 6B

Holmboes gate 6 B
0357 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1997
BRA: 49 m^2
BRA-i: 44 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	5	0	1

Supertakst
GNR: 214 BNR: 112 SNR: 47
Marcus Pettersen
Takstkonsulent1 AS
mp@takstkonsulent1.no
95419877
Holmboes gate 6 B
0357 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27697

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Påregnelig med utskiftninger på slikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk

Oppsummering

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, samt noe bom (hulrom) under fils på gulvet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2025	**7.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Tiril Milia Stange** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Marcus Pettersen**	Telefon:	**95419877**
Firma:	**Takstkonsulent1 AS**	Epost:	**mp@takstkonsulent1.no**
Adresse:	**Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**		

Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Holmboes gate 6 B, 0357 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**112**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**47**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1987 - Hentet fra Arnbita/Norges Eiendommer.**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk bygget i 1987. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Grunnmur av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2010 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Servant på bad og glassvegg i dusj ble byttet i 2016.
- Toalett ble byttet i 2024.
- Nye stikkkontakter, lampe på bad, stue, kjøkken og soverom. Arbeider er utført av Utført av Dalby's installasjon.
- Helspakling av vegger, nytt gulv, nytt kjøkken ble gjort i 2017. Arbeidet ble utført av Citydekorasjon og Alna elektro.

Opplysninger er tilsendt av eier.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Selveierleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	44	44	0	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**49**	**44**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	44	44	0	Entré, bad, soverom, omkledningsrom og stue/kjøkken	
Totalt m²	**44**	**44**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1998.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.2 Vinduer og dører: Entrédør

Beskrivelse	
Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kvik kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Filser og belysning over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-fryseskp. Avtrekk over kokeplass.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Kobber og plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer plassert å gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det har blitt montert nye stikkkontakter, lampe på bad, stue, kjøkken og soverom. Utført av Dalby's installasjon.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroviksomhet.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at servant på bad og glassvegg i dusj ble byttet i 2016. Toalett ble byttet i 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, samt noe bom (hulrom) under flis på gulvet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål

Rustfritt stålsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater. Vegger med malt betong, malte plater og strietapet. Gulv med parkett og vegg- til veggteppe. Takhøyden ble målt i stue/ kjøkken til: 2,39 m og i entré til: 2,14 m.

- Det registreres noe sprekker på veggen over dør til soverommet. Dette anses som mindre avvik.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.12 Øvrig: Varme, generelt

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stange, Tiril Milia	9578-5999-4-2468262	2025-02-19 20:47:36

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
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
36-0121/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmboes gate 6B, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Tiril Milia Stange

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2010

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: 589218
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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Lars AS satte opp servant og glassdører til dusj i 2016. Toalett byttet i 2024 av ufaglært.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dalby's installasjon, 2016. Byttet alle stikkkontakter og brytere. Alna Elektro, 2017. Div i forbindelse med nytt kjøkken.

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

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

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?
Ja

Beskriv: Kanalrens AS utførte kontroll av felles ventilasjonsanlegg for sameiet i 2019.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foreligger salgsoppgave og takstrapport 2010.

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

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

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

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

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

Beskriv: Foreligger sak for Oslo Tingrett fra en av sameierne mot styret knyttet til uenighet om hvorvidt de har betalt for mye felleskostnader. Styret har nærmere informasjon.

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: 36-0121/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stange, Tiril Milia	**2025-02-19**

Identifikasjon

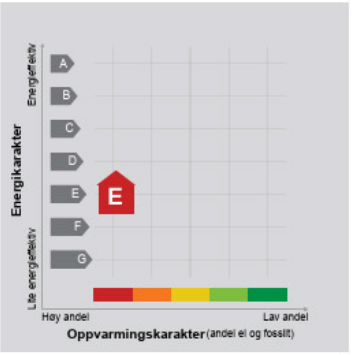
bankID Stange, Tiril Milia

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holmboes gate 6B
Postnummer	0357
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185042
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-82296
Dato	19.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 3 886 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 886 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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.

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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0121/25 . Vår ref.: 5430-1-047 Dato: 18.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Holmboesgate 4-6
Organisasjonsnr:	980515087
Seksjonseier:	Stange, Tiril Milia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	047
Adresse:	Holmboes Gate 6 B, 0357 OSLO
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	214
Bnr.	112

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 589218.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En del seksjonseiere har kjøpt garasjeplass. Vi forutsetter at plassen følger boligseksjonen ved salg, så megler må besørge hjemmelsoverføring i grunnboka (tinglyses som ideell 2/96 av gnr 214 bnr 112 seksjon 1 i Oslo). Dersom garasjeplassen ikke følger salget av boligseksjonen, har seksjonseiere i Holmboesgt. 4-6 Sameie forkjøpsrett, jfr vedtektene ¤ 2, 6 ledd. Seksjonseiere/megler må sende styret opplysninger om salget, kjøpekontrakt med opplyst pris,hvilken garasjeplass det gjelder, overtagelsesdato, navn på kjøper. Styret henger opp oppslag. Ved separat salg påløper administrasjonskostnader kr. 750,- inkl. mva til forretningsfører. kvartalsvis kostnad kr. 1.143,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Nøkler bestilles hos OEF.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208248707
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	888 675,00
Innfrielsesdato:	30.07.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 7 501,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 501,45	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	107,-
Fradragsberettigede kostnader:	362,-
Annen formue:	5 572,-
Gjeld:	10 496,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208248707
Restsaldo:	10 457,72
Kapitalkostnader:	86,60

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 457,72,-. pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Holen Nymark pr. e-post: camilla.nymark@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anita Brønstad, e-post: holmboesgate4-6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: holmboesgate4-6@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5430
Sameiet Holmboesgate 4-6

Velkommen til årsmøte i Sameiet Holmboesgate 4-6

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

Dato for årsmøtet:
22. april 2024 kl. 17:00, Sta. Katarinahjemmet (Rosahjemmet), Gjørstads Gate 9.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innfrielse heislån
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Holmboesgate 4-6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Nymark er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Protokollvitner velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5430 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125.000

Sak 7

Innfrielse heislån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har i forbindelse med oppgradering av heis i oppgang 4 blitt tatt opp 900.000kr i lån i Obos-banken. Det har kommet inn forslag om at lånet skal innfris. Det foreslås derfor at 900.000kr kreves inn ekstraordinært i juli. Dette vil da bli fakturert samtidig med ordinære felleskostnader.

Forslag til vedtak

Det kreves inn 900.000kr ekstraordinært i juli for å innfri heislånet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Terje Heggedal trekker seg som styremedlem. Det skal derfor velges ett nytt styremedlem for 2 år, samt ett varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Hammer	Uranienborg Terrasse 19
Styremedlem	Christian Conradi	Birgitte Hammers Vei 10 A
Styremedlem	Terje Heggedal	Holmboes Gate 4
Styremedlem	Sidsel Meyer Heum	Holmboes Gate 6 B
Varamedlem	Armilda Kerkenberg	Holmboes Gate 6 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post holmboesgate4-6@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Holmboesgate 4-6
Sameiet består av 56 seksjoner.
Sameiet Holmboesgate 4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980515087, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 112

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

Sameiet Holmboesgate 4-6 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Møtevirksomhet
Drift av sameiet har vært håndtert med felles styremøter, via mail og telefon kontakt mellom styremedlemmene samt jevnlig dialog med OBOS Forvaltning og sameiets vaktmester.

Ventilasjon
Trinn 2 er normal ventilasjon.

Frisk luftventilene i vinduene og ventilene i yttervegg mot stue og soverom må alltid stå åpne. Dette er nødvendig for å sørge for frisk luft tilførsel.

For de som har den original kjøkken hetten fra byggetiden, minner vi om at fettfilteret bør rengjøres en gang i måneden eller etter behov. Det samme gjelder antagelig også for de som har installert ny kjøkken hette.

Fettfilteret på de originale kjøkken hettene tas ut ved å felle ned bunndekslet og trekke filteret løs fra de to fjærklemmene. Bunndekslet løsnes ved å bruke skrutrekker eller mynt og skru en kvart omdreining på de to svarte plast skruene rett innenfor glasset. Bunndekselet festes ved å trykke de to plastskruene rett inn.

Filteret kan vaskes for hånd eller i oppvask maskin.
De leiligheter som har kraftig lagerlyd fra avtrekksviften anbefales å skifte viften.

Garasje
Alle brukere av garasjen må kontrollere at rulleporten lukkes etter inn -og utkjøring, slik at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

Garasjen kan ikke brukes til vask av biler, sykler eller motorsykler, da det ikke er avløp eller sluk i anlegget.

Det er pt. stasjonert fire handicap scootere i garasjen. Styret påpeker at garasjeseksjonen ikke er utformet for å dekke mulige parkerings behov for handicap scooter.

El- bil lading
Det er kun Mer AS sin lader som kan benyttes i infrastruktur i garasjen. Styret minner om at man må kontakte Mer AS for etterbestilling av ladeboks.

Nøkkelsystem:
Styret minner om at dersom en nøkkelbrikke mistes, er det viktig å melde fra til Styret eller vaktmester.

Styret minner også om at det er viktig å påse at ingen uvedkommende følger etter inn i oppganger/garasje – og/eller at man ikke åpner ytterdøren via callingen for personer man ikke kjenner. Beboerne er ansvarlig for sine gjester så lenge de befinner seg i eiendommen.

Telia
Eiendommen har TV og internett tilgang gjennom kollektiv avtale opprinnelig med Get.

Styret minner om at det er opp til den enkelte om de ønsker å øke hastigheten på bredbåndet på individuell basis.

Video overvåkning
Sameiet har video overvåking av inngangspartier og garasjen.

Heis
I oppg. 4 har det over tid har vært stadige problemer med stopp av heisen. Heisen beveger seg også «urytmisk» og til tider i «rykk og napp». Styret vil med bistand fra eksterne heiskonsulenter vurdere hva som må gjøres. Enten utskifting av heisen eller oppgradering av «elektronikken/softwaren».

Styret minner om at man ikke må sperre heisdøren ved evt. inn/utflytting og at man påser at det ikke kommer sten eller andre gjenstander i sporet for heisdøren.

Brannvarslings anlegg
Styret minner om at brannvarslingssystemet er ømfintlig for støv/forurenset luft - i tillegg til varme og røyk. Dersom man skal pusse opp/rehabilitere leiligheten, er det viktig å tildekke detektoren i leiligheten i byggeperioden. F.eks med et plastomslag, gummihanske eller annet egnet produkt for tildekning.

Renovasjon
Styret minner om at avfall og papir skal legges i bestemte søppelcontainere og pakkes godt inn, i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering.

Spesialavfall, større gjenstander etc tas ikke med av Renholdsetaten. Hver enkelt beboer må selv sørge for å ta dette til gjenvinningsstasjoner.

Enkelte beboere praktiserer hensetning av søppel utenfor søppelcontainer med sjenerende lukt som resultat. Det gjelder i særlig grad leietagere. Styret ber eierne av leilighetene bidra til at det ikke skjer, ettersom det også øker kostnadene for Sameiet.

Sykkelstativ
Det er etablert sykkelstativ i bakgården.

Dugnad og etablering av bord og benk i bakgården.
Våren 2023 ble det gjennomført dugnad, blant annet med nye planter i bedene i bakgården, opprydding i beplantningen på framsiden av huset og vedlikehold av bord og benk i bakgården.

HMS
Styret har gjennomgått HMS sammen med vaktmester og har hatt hovedfokuset på brannsikring. Det ble ikke påvist mangler ved brannsikring.

Styret minner igjen om at det er viktig en gang i året å skifte batterier i røykvarslere.

Husk også

- Rens sluket på badet for å unngå tette sluk og større skader
- Vask/skift filter i kjøkkenvifte

Husordensregler
Det har i år som tidligere vært tilfeller av brudd på husordens regler. Styret minner om at det til enhver tid - også mellom kl. 07.00 og kl. 23.00 skal vises hensyn, slik at man ikke er til sjenanse for andre beboere.

Særs støyende aktivitet som boring i betong osv. må ikke utføres før kl 07:00 og etter kl 19:00 på hverdager. Det er ikke tillatt med banking og boring i betong på lørdager etter kl 16:00 og på søn- og helligdager.

Vi minner om at dersom leiligheten skal renoveres, skal dette varsles de andre beboere på info tavlen og heisen skal ikke okkuperes under prosessen med ut/inn levering av materialer.

Overdragelse/utleie
For at Styret til enhver tid har oversikt over hvem som eier og/eller leier den enkelte seksjon og/eller garasje plass, minner vi igjen om at Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelse og leieforhold av leilighet eller garasje.

Kontakt med styret
Styret har egen postkasse i Oppg. 6A og 6B. Kontaktinfo for alle styrets medlemmer finnes på oppslagstavlene i 1. etasje.

Styret
Holmboesgate 4-6

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 306.786.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holmboesgate 4-6.

Lån
Sameiet Holmboesgate 4-6 har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Holmboesgate 4-6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Holmboesgate 4-6

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: PUFN-YVPCL-E108A-1JZOE-XXFFS-EAEN6

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: PUFN-YWPCL-E1QBA-1JZOE-XXFF5-EAEN6

SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
ORG.NR. 980 515 087, KUNDENR. 5430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 151 976	1 976 284	2 152 000	2 367 000
Ladeinntekter EL-bil		20 267	20 696	0	0
Andre inntekter		0	24 956	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 172 243**	**2 021 936**	**2 152 000**	**2 367 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-18 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-9 073	-8 641	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-113 370	-108 993	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-24 427	-24 607	-25 000	-15 000
Kontingenter		-2 900	-2 650	0	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-346 877	-1 183 542	-265 000	-430 000
Forsikringer		-167 438	-155 086	-167 500	-185 000
Kommunale avgifter	8	-452 370	-376 305	-433 500	-532 000
Energi/fyring		-298 690	-379 300	-400 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 506	-293 422	-302 000	-369 000
Andre driftskostnader	9	-247 705	-254 531	-285 800	-280 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 124 456**	**-2 901 176**	**-2 116 400**	**-2 352 500**
DRIFTSRESULTAT		**47 787**	**-879 241**	**35 600**	**14 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 358	5 902	0	0
Finanskostnader		0	-286	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 358**	**5 616**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**55 145**	**-873 625**	**35 600**	**14 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		55 145	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-873 625		

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
ORG.NR. 980 515 087, KUNDENR. 5430

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		509	494
Kundefordringer		0	2 603
Forskuddsbetalte kostnader		95 637	86 035
Driftskonto OBOS-banken		385 077	179 107
Sparekonto OBOS-banken		131 913	267 213
SUM OMLØPSMIDLER		**613 135**	**535 451**
SUM EIENDELER		**613 135**	**535 451**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		306 786	251 641
SUM EGENKAPITAL		**306 786**	**251 641**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		180 691	123 356
Leverandørgjeld		125 658	157 872
Annen kortsiktig gjeld		0	2 582
SUM KORTSIKTIG GJELD		**306 349**	**283 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**613 135**	**535 451**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024
Styret i Sameiet Holmboesgate 4-6

Karianne Hammer/s/ Christian Conradi/s/ Terje Heggedal/s/

Sidsel Meyer Heum/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	1 817
Felleskostnader kvartalsvis	996
Garasjeleie	219 456
Seksjonert lokale	114 524
	2 151
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**976**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 073.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 583
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 427**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 337
Drift/vedlikehold elektro	-23 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-265 193
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 069
Kostnader dugnader	-994
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-346 877**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-326 857
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-125 258
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-452 370**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 663
Vaktmestertjenester	-154 965
Renhold ved firmaer	-73 136
Andre fremmede tjenester	-605
Trykksaker	-1 428
Andre kontorkostnader	-972
Porto	-620
Bank- og kortgebyr	-2 622
Velferdskostnader	-3 595
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-247 705**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 917
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 700

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	741
SUM FINANSINNTEKTER	**7 358**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589218. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nytt brannvarslingssystem	
2018	Nytt kopisikkert nøkkelsystem	
2018	Oppgradert videoovervåkning	
2018	Ny garasjeportmotor med åpner	
2018	Rehabilitert fasade i oppgang 4	
2017	Rehabilitert fasader	
2017	Rehabilitert takterrasse i 6A	
2016	Nytt porttelefonanlegg i nr. 4	
2015	Fasaderehabilitering	
2013	Nytt porttelefonanlegg	
2012	Fasaderehabilitering	Treverk på balkonger, terrasser, dører og vinduer er malt. Arbeidet er utført av Kaasa Malermestere AS.
2010	Garasjen pusset opp.	
2007	Trappeoppganger pusset opp.	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
Selskapsnummer: 5430 **Selskapsnavn**: Sameiet Holmboesgate 4-6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Husordensregler
Sameiet Holmboesgt. 4-6

Endret på sameiermøtet 15.05.2019

1. Husordensreglene har til formål å verne eiendommen og skape best mulig trivsel for brukere av seksjonen. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, deres husstandsmedlemmer, eventuelle leietakere og andre som har adgang til seksjonene.

2. Sameiere, deres husstand og leietakere plikter å overholde bestemmelsene i husordensreglene. Hverken leiligheten, garasjen eller fellesområdene må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier og/eller leier den enkelte seksjon og garasjeplass.

3. Fargene på huset og markiser er bestemt av byggets arkitekt, markiser skal/vindskjermer skal være i henhold til byggets fargeplan.

Skilting av postkasser samt ringetablåer skal være ensartet, og rekvireres gjennom de kanaler styret har gjort oppmerksom på i rundskriv.

Nøkler kan rekvireres gjennom forretningsfører men må bekostes av den enkelte bruker. Elektroniske låsbrikker kan rekvireres gjennom vaktmester, men må bekostes av den enkelte bruker.

4. Ytre rom:
Gjenstander som sportsartikler, byggematerialer, møbler og sykler skal ikke henstilles i oppgangene. Dette pga pålegg fra Brann- og feiervesenet.

Sykler skal ikke parkeres og/eller låses fast foran Holmboesgt. 4 – 6A – 6B. Det er sykkelparkering i garasjen for noen sykler, samt i bakgården i 6A og B.

Avfall og papir skal legges i bestemte søppelcontainere og pakkes godt inn i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering. Spesialavfall, større gjenstander etc tas ikke med av renholdsetaten og hver enkelt beboer må selv sørge for å ta dette til gjen-vinningsstasjoner. Kartonger skal brettes eller deles opp. Avfallsrommet skal alltid holdes låst.

Hovedinngangsdørene skal være låst. Uvedkommende besøkende skal ikke slippes inn uten å forvisse seg om at de er i gyldig ærend. Beboere skal ikke slippe inn i bygningen besøkende til andre enn seg selv, unntatt andre beboere eller fagfolk i gyldig ærend. Beboerne er ansvarlige for sine gjester så lenge de befinner seg i bygget.

Uten samtykke fra sameiets styre er det ikke tillatt å sette opp flaggstenger, antenner etc. eller male dører, vinduer eller vegger, utvendig eller i fellesområder

Blomsterkasser må monteres på innsiden av verandaen/balkongen. Dette gjelder ikke for blomsterkasser på verandaer/balkonger beliggende i området fra hovedinngangen i 6B og mot nabogård i Ulfstens gate. Det er ikke tillatt å riste tepper eller tøy ut fra vinduer eller verandaer/balkonger. Det er kun tillatt å grille med elektrisk grill på verandaer og balkonger.
Apparatene må håndteres med aktsomhet i henhold til brannforskrifter og de må være i henhold til norske regler og bestemmelser. Den enkelte sameier må sørge for at verandaen/balkongen ser ryddig ut.

5. Leiligheten:
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten i rør. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot felles oppgang, slik at matlukt og dårlig luft sjenerer andre beboere. Ventilasjonsanlegget skal alltid være i drift slik som beskrevet av leverandøren og lufteventiler skal være åpne.

Dyrehold er tillatt, men eieren må forplikte seg til å sørge for at dyr og dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret kan vedta at dyrehold ikke er tillatt for enkelte, dersom dyr og dyrehold forårsaker berettigede klager fra andre sameiere..
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene.
Vaskemaskiner og høy musikk og annen støyende aktivitet får ikke foregå i dette tidsrom.

Særs støyende aktivitet som boring i betong osv. må ikke utføres før kl 07:00 og etter kl 19:00 på hverdager. Det er ikke tillatt med banking og boring i betong på lørdager etter kl 16:00 og på søn- og helligdager.. Det skal til enhver tid også mellom kl. 07.00 og kl. 23.00 vises hensyn, slik at man ikke er til sjenanse for andre beboere.

6. Garasjen:
Alle brukere må kontrollere at rulleporten lukkes etter inn- og utkjøring, slik at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget. Parkering skal skje på de tildelte plassene. Bilene bør parkeres innenfor kantene av byggets bærebjelker og parkering i veibanen må ikke forekomme, da det er inn- og utkjøring hele døgnet. Sykler må parkeres og dekk må legges slik at bilene ikke kommer for langt ut i veibanen. Biler må ikke gå unødvendig på tomgang i garasjen, da eksos lett trenger seg inn i heiser og trappehus.

Garasjen kan ikke brukes til vask av biler, sykler eller motorsykler, da det ikke er avløp eller sluk i anlegget. Bensinkanner, spraybokser eller annet brannfarlig materiale må ikke oppbevares i garasjen. Den enkelte bruker av garasjeplassene må sørge for at plassen ser ryddig ut.

Disse husordensreglene godkjennes av sameiermøtet og gjøres kjent for samtlige beboere/sameiere.

For øvrig gjelder Norges Huseierforenings ordensreglement.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Holmboesgate 4-6

Organisasjonsnummer: 980515087
Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:00, Sta. Katarinahjemmet (Rosahjemmet), Gjørstads Gate 9.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 25

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Camilla Nymark er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitne ble Sidsel Meyer Heum foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 125.000
✓ **Vedtatt.**

7. Innfrielse heislån

Det har i forbindelse med oppgradering av heis i oppgang 4 blitt tatt opp 900.000kr i lån i Obos-banken. Det har kommet inn forslag om at lånet skal innfris. Det foreslås derfor at 900.000kr kreves inn ekstraordinært i juli. Dette vil da bli fakturert samtidig med ordinære felleskostnader.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 30 stemme mot forslaget. 5 stemmer for.**

8. Valg av tillitsvalgte

Terje Heggedal trekker seg som styremedlem. Det skal derfor velges ett nytt styremedlem for 2 år, samt ett varamedlem for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anita Brønstad

Følgende stilte til valg:
Anita Brønstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Janicke Falch

Følgende stilte til valg:
Janicke Falch
Unni Wentzel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Armilda Kerkenberg

Følgende stilte til valg:
Armilda Kerkenberg

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Holmboesgt. 4-6, org. nr. 980 515 087

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 26.4.2018.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er boligsameiet Holmboesgate 4-6 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.11.1997.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon på eiendommen.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Organisering av sameiet og råderett

(1) Bruksenhetene, garasjen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Styret må gi tillatelse til å foreta både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer.

(2) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjoner med utgang til balkong/verandaer skal ha enerett til bruksrett av disse.

(3) Følgende særregler skal gjelde:
a) Seksjonene i Holmboesgt 6A og 6B (snr.27-57) skal ha enerett til bruk av trappeoppganger, heiser, samtlige boder i trappeoppgangene og i første kjelleretasje samt uteareal mot gårdsrom (mot sørøst), jfr. Dog pkt. 2.

b) Seksjon nr. 2 skal ha enerett til bruk av det uteareal som danner en forlengelse av vedkommende seksjon mot sørøst mot nabogrense til gnr. 214, bnr. 105.

c) Boligseksjonene i Holmboesgt. 4 (snr. 3-26) andre til sjette etasje, skal ha enerett til bruk av denne trappeoppgangen fra første til sjette etasje, heis og samtlige boder i nedre kjelleretasje.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Seksjon 1 disponerer 48 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er tinglyst som ideell andel, i grunnboka.

(2) Seksjonseierne har gjennom sine eierandeler i garasjeseksjonene rett til bruk av denne, herunder nedkjøringsrampe til garasjeanlegget fra første etasje, dog unntatt boder og trappeoppganger.

(3) Ved eventuelt salg av garasjeplass, har seksjonseierne i sameiet forkjøpsrett i 14 dager, dersom salg ikke skjer i forbindelse med overdragelse av eierseksjon i Boligsameiet Holmboesgt. 4-6. Styret henger opp varsel på oppslagstavlen i 1. etasje, i inngangspartiet i hver oppgang.

(4) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Balkonger er en del av felleseiendommen. Dersom en sameier f.o.m. 2017 velger å legge fliser på balkong, og dette medfører skader på egen eller andres ytre rom, må kostnadene for rehabilitering dekkes av eier som har valgt å legge fliser.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlemmer.

(2) Styreleder velges særskilt hvert år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og det er ønskelig at disse er sameiere fra hver oppgang.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

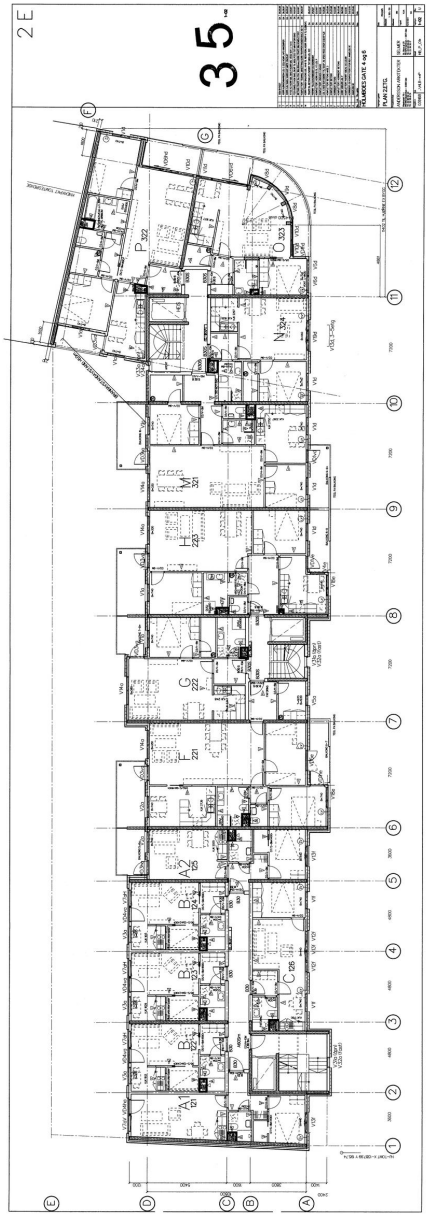
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
g) garasjeseksjon: en seksjon som skal brukes til parkering.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.


2 E
35

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Sameiet Holmboes gt. 4-6
v/Øystein Førre
Holmboes gt. 6A
0357 OSLO

Dato: 10 SEP 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199501573-100 Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HOLMBOES GATE 4A-C/6A-B Eiendom: 214/112

Tiltakshaver:	Selmer Skanska AS	Adresse:	Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	Andersson Arkitekter	Adresse:	Postboks 5813 Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende Arne Linja i Selmer Skanska AS datert 26.06.03 om rettede mangler.

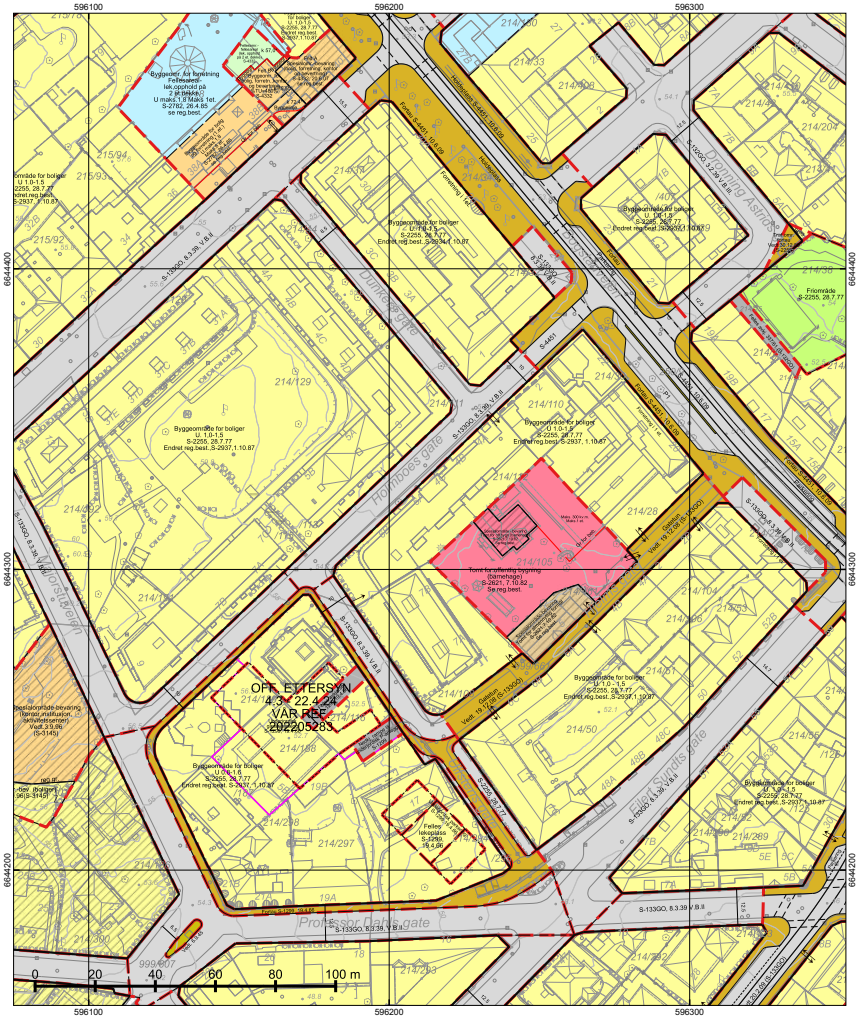
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Kjell Leon Stølan
Prosjektingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Selmer Skanska AS, v/Arne Linja, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327216/ 86505870
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: HOLMBOES GATE 6B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/112

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

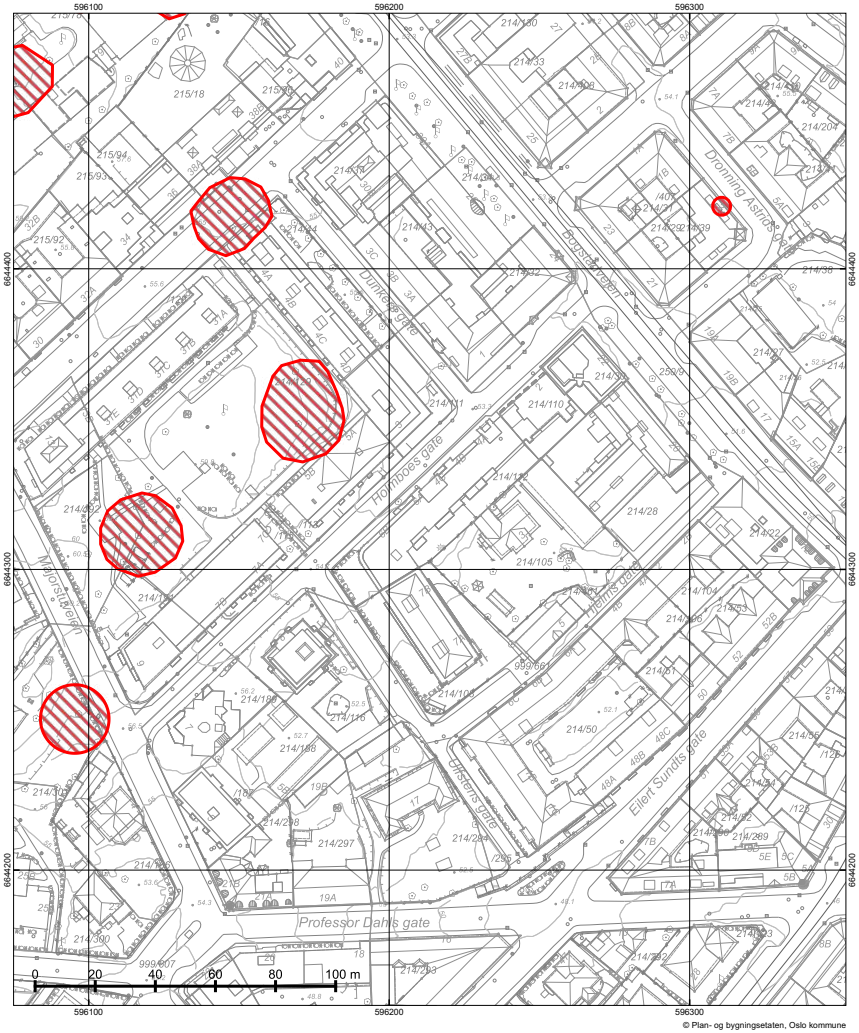
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

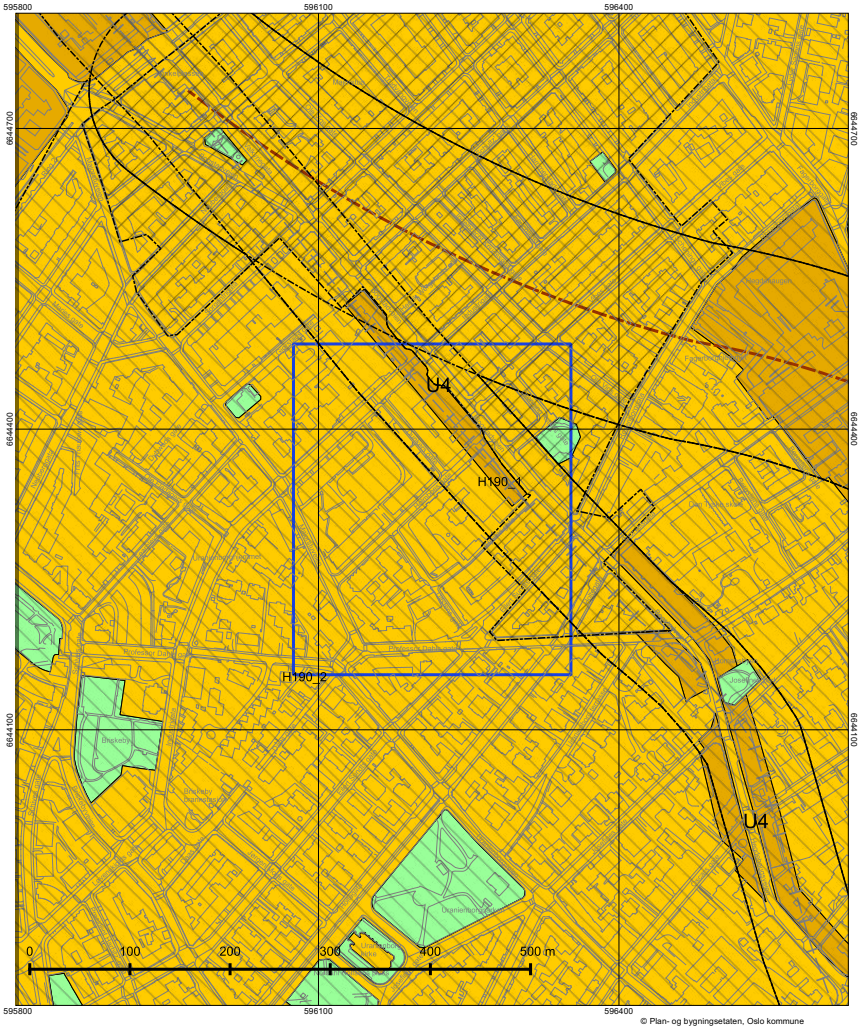
Dato: 18.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327216/ 86505870
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: HOLMBOES GATE 6B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/112

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327216/86505870
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

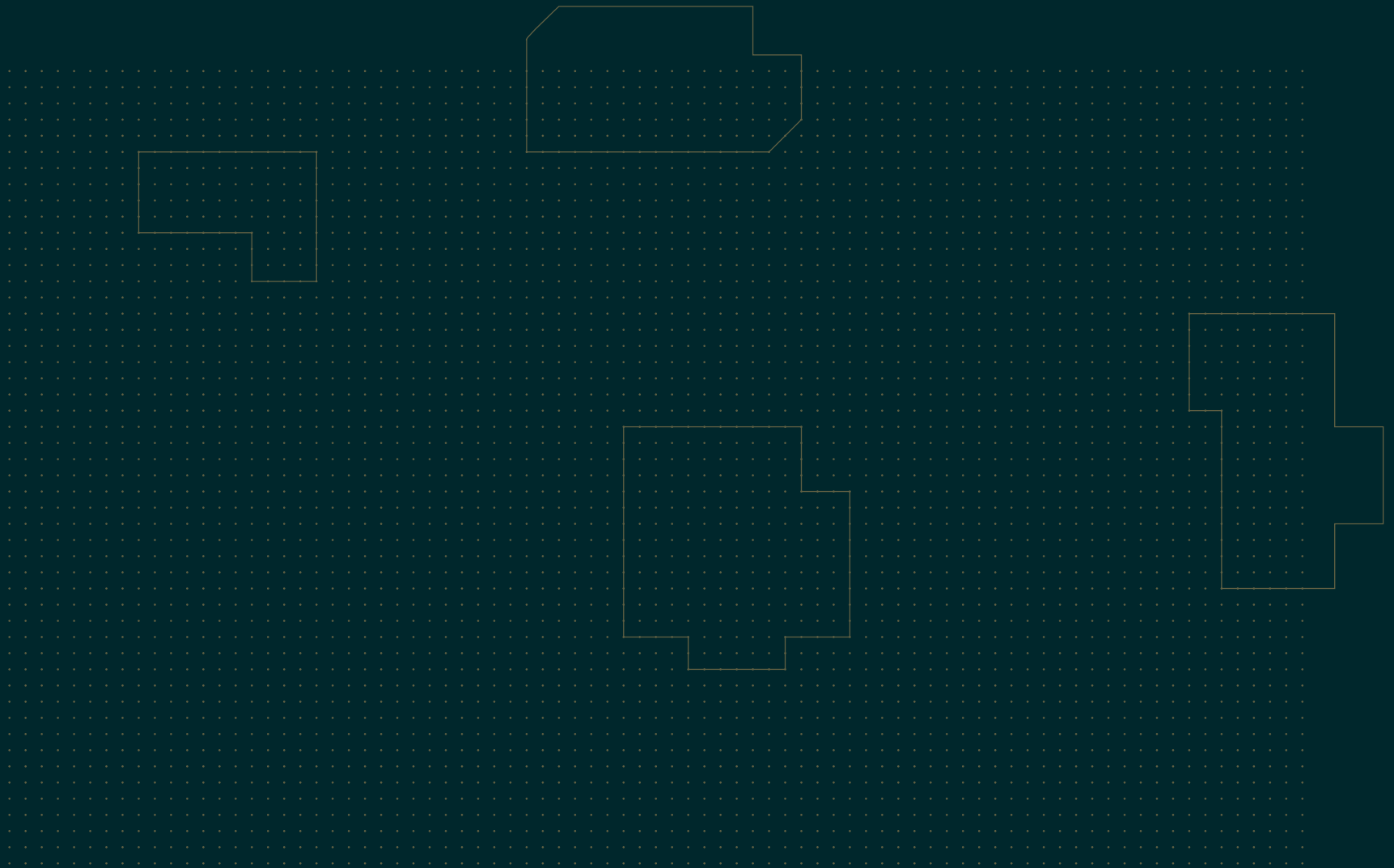
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0121/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmboes gate 6B 0357 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 112, snr 47 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no