NORDVIK

Holtegata 10

2 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Holtegata 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, klassisk og sjelfull leilighet med balkong - Rosett & stukkatur- Takhøyde på 3,24 m - Peis - Ettertraktet område!

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**313 880,-**
Totalpris	**12 813 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 151,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1888**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Holtegata 10 - En klassisk, lys og gjennomført 3-(4)-roms selveier i et av Oslos mest attraktive og etablerte boligområder på Briskeby. Bevarte klassiske detaljer gir leiligheten særpreg og sjarm, samtidig som den holder en moderne og gjennomført standard. Leiligheten ligger i en velholdt bygård fra 1888 med klassisk uttrykk og historisk preg.

Klassisk leilighet med doble fløydører, stukkaturer og rosetter.
Leiligheten disponerer totalt fire boder på til sammen 22 kvm.
Koselig fellesområder med grøntområder og sittebenker.
Stort flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin.
Lyst og tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer.
Gjennomgående planløsning med store rom.
Balkong vendt inn mot rolig område.
Raus takhøyde på over 3, 24 meter.
Peis i stuen.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 24 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.





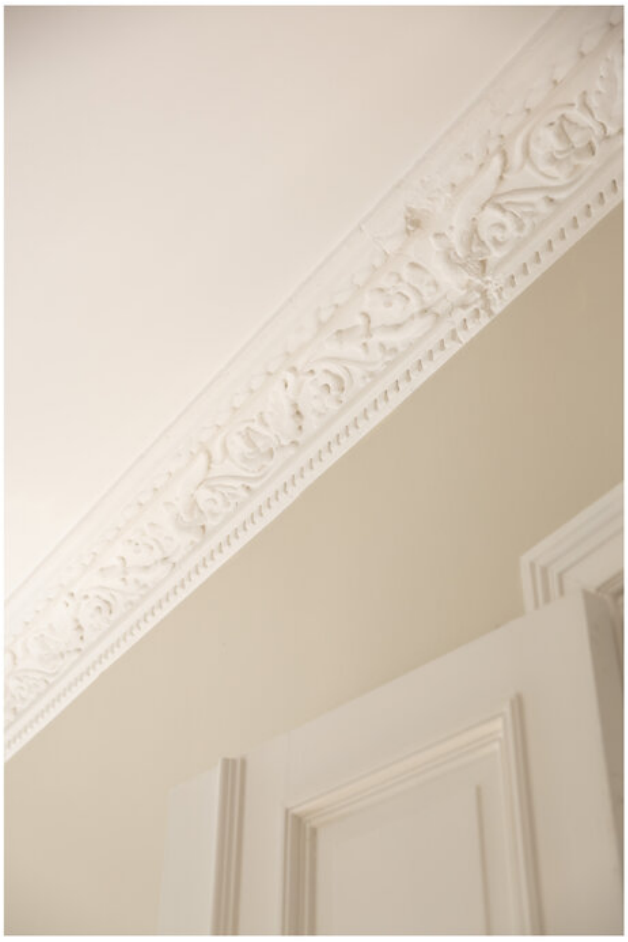


























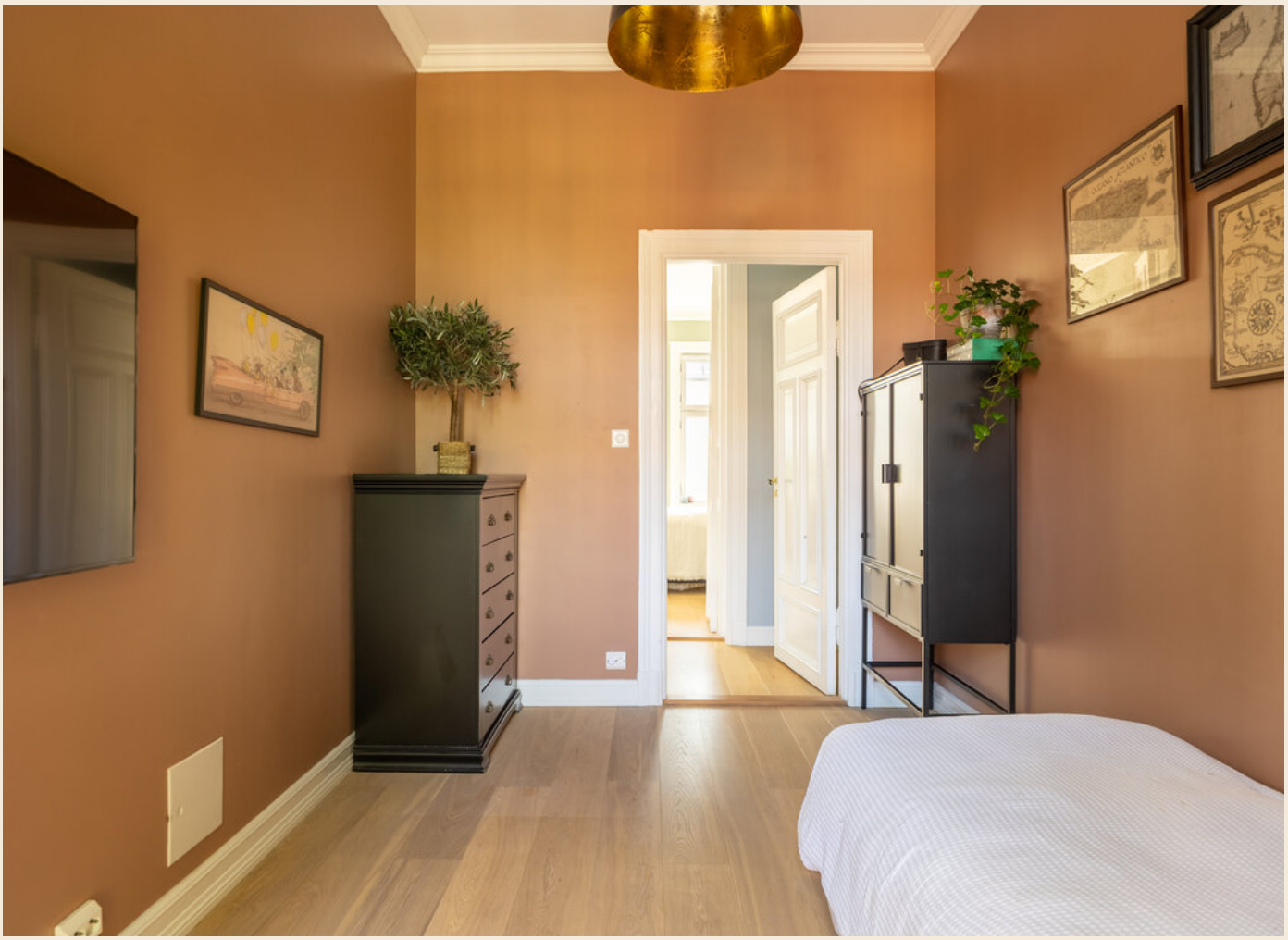




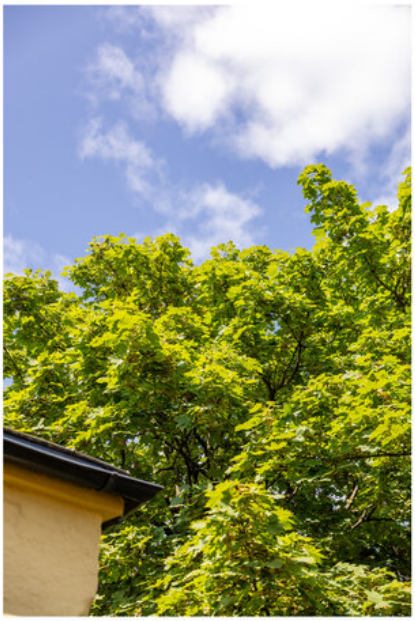






































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0246/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holtegata 10, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 165, snr 8 i Oslo kommune

Selgere
Kristian Kjærnes
Amanda Kjærnes

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
326 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 826 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1888

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, toalettrom, kjøkken, stue, bad, soverom/stue, soverom, bod og gang.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Medfølgende to boder i kjelleren på totalt 17 kvm, en bod i trappeoppgang på 2 kvm og en bod på loftet på 3 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

Innhold
Gjennomført klassisk leilighet i 3. etasje. Leiligheten inneholder: Entré, toalettrom, kjøkken, stue, bad, soverom/stue, soverom, bod og gang.

Det medfølger to boder i kjelleren på totalt 17 kvm, en bod i trappeoppgang på 2 kvm og en bod på loftet på 3 kvm.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter og benkeplate. Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Vannstopper og komfyrvakt er montert. Ventilator er montert over kokesonen. Tilluft via ventil.

Baderom:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2018. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med skap med glatte fronter, speil over servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekk og luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Toalettrom:
Fliser på gulv. Sparklet og malte plater for øvrig. Toalettrommet er utstyrt med servantmøbel og vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og fliser.
- Vegger: Malte overflater og panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,24 meter, målt i stue.

Pipe og ildsted:
- Pipe: Teglsteinspiper.
- Ildsted: Peisovn med glassdør i stuen.

Vannledninger:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Hovedstoppekranen er lokalisert.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon, med avtrekk fra bad og wc.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 99 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Balkong:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2,5 kvm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Vinduene fra 90-tallet har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.
- Dør: Inngangsdørene er av eldre dato og har normal alder- og bruksslitasje. Døren tar i karmen.
- Innvendige dører: Det er registrert at dører er eldre tar i karmen.
- Overflater gulv bad: Det er registrert sprekk i en flis. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim) i forbindelse med sprukken flis.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
- Overflater og konstruksjon toalettrom: Ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
- Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkken. Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Mangler drensrør fra fordelerskapet til rom med sluk.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon, noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik pr i dag. Ikke tilfredsstillende luftutveksling.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:
Selger har satt inn vedovn i 2023. Utover det er det kun malt.

Vedlikehold og drift i regi av sameiet:
- Piperehabilitering oktober 2025, ferdigattest mottatt februar 2026.
- Kum i bakgård tømt og rengjort, desember 2025.
- Lovpålagt årlig serviceavtale for brannslukningsapparater i fellesarealene, februar 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badena Rørlegger AS Totalrenovering av bad og toalettrom Vinteren 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badena Rørlegger AS Totalrenovering av bad og toalettrom Vinteren 2018.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PEWI AS Totalrenovering av alle pipeløp i gården 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Kontroll av det elektriske anlegget 01.12.2020 av Infratek Elsikkerhet AS. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Forrige eier byttet det elektriske anlegget i leiligheten mellom 2013 og 2019.

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.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av

arbeidet: Fiane Einar Arkitektkontor (søker) og KS West Adventure (tiltakshaver). Ombygging av deler av loft til leiligheter. Fullført 2014, jf. informasjon tilgjengelig via saksinnsyn Plan-og bygg, Oslo kommune.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firesafe AS Felles, moderne brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer (kablet) og leiligheter (trådløst) 2025.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Fyringsforbud før gjennomført rehabilitering av pipeløpene i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Fellesavgiften skal økes med 10%, September 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det er pågående brannsikrings- og oppussingsarbeid i gården. Leiligheten er blitt renovert av forrige eier i tidsperioden 2013 til 2019, nytt kjøkken (2013), ny parkett, bytte av det elektriske anlegget i leiligheten, samt nye rør/avløp innad i seksjonen. På badet er det installert kverntoalett. Det er noe bruksslitasje på gulvene. Servantskapet på WC-rom har vannskade på skaptdøren.

Bygningssakkyndig
Taksering Norge AS v/ Martin Jensehaugen Sjønnesen

Byggemåte
Utvendig felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1990/1991, samt et vindu i et soverom fra 2020.
- Entrédør og dør til baktrapp, uten datomerking, av trekonstruksjon med glassfelt.
- Balkongdøren er produsert i 2017.

Innvendig felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin følger ikke med om ikke annet avtales.

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

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger informerer om et gjennomsnittlig strømforbruk på 11 114 kWh per år de siste tre årene.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 151,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, bredbånd, felles strøm, bygningsforsikring, forretningsfører, kommunale avgifter og drift og vedlikehold.

Felleskostnadene skal øke til kr. 5.666,- fra 01.09.2026. Bakgrunnen for økningen er at forsikringer kommer til å gå bli dyrere, og at sameiet ønsker å sikre en fremtidig buffer. Per i dag har sameiet ca. kr. 700 000 i buffer.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 167,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Holtegt 10, orgnr. 876803992

Om sameiet
Informasjon fra styreleder pr. 13.06.2026:

I følge styreleder er det større vedlikeholdsarbeider som står på planen fremover. Både lovpålagte brannsikringstiltak av alle fellesarealer og oppganger, inkludert dører, og ellers nødvendig oppussing av de samme arealene. Det ble vedtatt på årsmøte 6 mai 2026 å øke felleskostnadene med 10% fra og med september 2026.

Av større, fullførte arbeider den siste tiden kan nevnes installering av felles, moderne brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer og leiligheter, og rehabilitering av alle fire piper som er i bruk. Brannsikring- og oppussingsarbeid pågår.

Det må påregnes kapitalinnkalling fra seksjonseierne i tillegg til den allerede nevnte økningen i fellesutgifter i forbindelse med brannsikring og oppussing av fellesarealer. Dette arbeidet er kostnadskrevende.

Det er ikke mulig å leie parkeringsplass. Sameiet har tre biloppstillingsplasser i bakgården hvorav styreleder disponerer én plass, og de to andre kan benyttes til av- og pålessing, og for parkering over kortere tidsrom ved behov.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er pt. ikke lån på seksjonen. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 78 141,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 349.625. Hovedårsaken er økte inntekter knyttet til prosjektinnbetalinger (kr 597.001), samtidig som kostnadene til vedlikehold økte betydelig (kr 365.528). Totale inntekter var kr 1.215.022, mens kostnadene beløp seg til kr 865.397. Sameiets egenkapital ved årsslutt var kr 636.334 (inkluderer ikke forskudd fellesinntekter januar 2026).

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad med obligatorisk oppmøte praktiseres vår og høst.

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

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 1327155

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 680 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Holtegata 10 ligger i et av Oslos mest attraktive og etablerte boligområder, på sjarmerende Briskeby. Området er kjent for sine vakre bygårder, rolige gater og en helt egen atmosfære hvor klassisk arkitektur møter et levende bymiljø. Her bor du tilbaketrukket og sentralt på samme tid, med kort vei til alt byen har å by på.

I nærområdet finner du et rikt utvalg av populære kaféer, restauranter, nisjebutikker og servicetilbud. Briskebyveien, Bogstadveien og Majorstuen ligger like i nærheten og byr på et bredt spekter av shoppingmuligheter og hverdagsfasiliteter. Samtidig er det kort vei til flere av Oslos flotteste grøntområder, som Frognerparken, Slottsparken og Uranienborgparken, hvor man kan nyte rolige spaserturer og rekreasjon året rundt.

Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker en urban livsstil med nærhet til byens puls, samtidig som boligen ligger i et rolig og veletablert område. Med gode kollektivforbindelser i nærheten er det enkelt å komme seg rundt i hele byen, enten det gjelder jobb, studier eller fritidsaktiviteter. En svært attraktiv beliggenhet som kombinerer det beste av klassisk Oslo-sjarm og moderne byliv.

Skoler og barnehager
Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, datert 26.02.2026.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av fem balkonger mot bakgård, datert 03.01.2019.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 12.12.2024.

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.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1887. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger originale byggetegninger som ikke stemmer overens med dagens planløsning. Opprinnelig var kjøkkenet plassert hvor dagens minste soverom med adkomst til balkong er. Kjøkkenet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt.

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

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

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

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

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- I følge selger er det to leiligheter som pusses opp, men dette arbeidet skal etter planen være ferdig før en eventuelt overtagelse.

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:

301/213/165/8:
06.12.1884 - Dokumentnr: 990825 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1887 - Dokumentnr: 900248 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

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

07.07.1988 - Dokumentnr: 45417 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/1193
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

09.04.1992 - Dokumentnr: 19616 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 116/1144

27.05.2026 - Dokumentnr: 581180 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 116/1144
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Sameiet har 11 seksjoner.
- Kun gass- og elektriske griller er tillatt på balkongene.
- Seksjon 1 skal reseksjoneres, og antall seksjoner vil etter gjennomføring endres fra 11 til 12.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 500,-
Markedspakke kr. 19 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg stylingveiledning kr. 2 250,-

Samlet skal selger betale kr. 152 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. august 2026

Ansvarlig megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Holtegata 10

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**3 min**
789 elever, 43 klasser	0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**15 min**
658 elever, 43 klasser	1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**14 min**
341 elever, 18 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**10 min**
408 elever, 30 klasser	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**19 min**
416 elever, 25 klasser	1.6 km
Hartvig Nissens skole	**5 min**
630 elever	0.5 km
Kristelig gymnasium	**10 min**
450 elever, 15 klasser	0.8 km

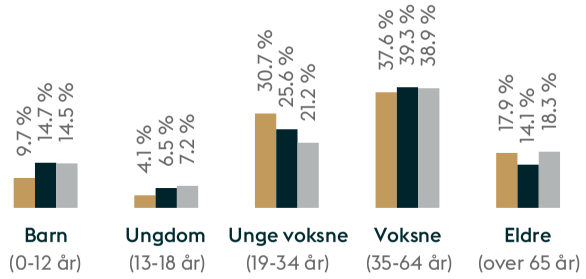
Offentlig transport

Briskeby	**3 min**
Linje 11	0.2 km
Uranienborgveien	**5 min**
Linje 21	0.4 km
Majorstuen	**14 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Nationaltheatret stasjon	**16 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.4 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-5 år)	**5 min**
51 barn	0.3 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	**5 min**
30 barn	0.4 km
Fridheim barnehage (1-6 år)	**5 min**
74 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	4 min
Den tysk-norske	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	7 min
EVO Oscarsgate	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Holtegata 10, 0259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 165, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1733 **Referansenummer:** JH1804

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1888

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

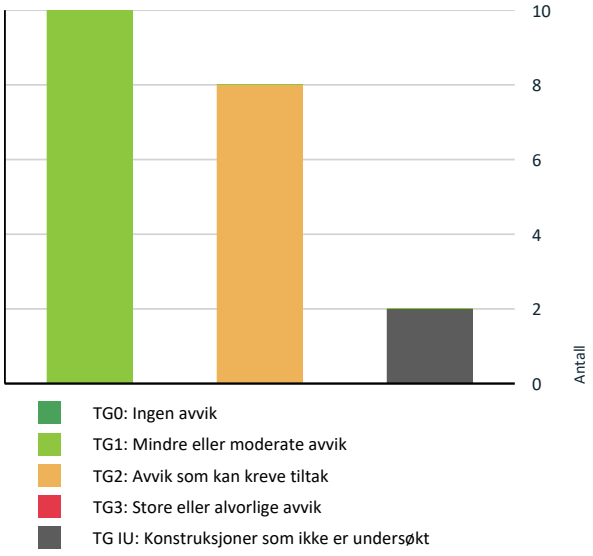
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1888

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1990/1991, samt et vindu i et soverom fra 2020.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene fra 90-tallet har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør og dør til baktrapp, uten datomerking, av trekonstruksjon med glassfelt.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdørene er av eldre dato og har normal alder- og bruksslitasje. Eldre dørkonstruksjoner vil normalt ha redusert lydisolering, tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Slitasje på overflater, pakninger og beslag må forventes, og det kan bli behov for vedlikehold, justeringer eller utskiftning på sikt som følge av alder og bruk.

Døren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdøren er produsert i 2017.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte overflater og panel.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 3,24 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspiper.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at dører er eldre tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2018.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert sprekk i en flis.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim) i forbindelse med sprukken flis.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

foretatt. Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2013.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Vannstopper og komfyrvakt er montert.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Ventilator er montert over kokesonen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servantmøbel.

Tilstandsrapport

Vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Det mangler drensrør fra fordelerskapet til rom med sluk.
Uten drenering blir en eventuell lekkasje i skapet ikke synlig eller avledet, og vann kan skade omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon, med avtrekk fra bad og wc.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 99 liter.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2020.
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Entrédører er av eldre dato og er ikke brannsertifisert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

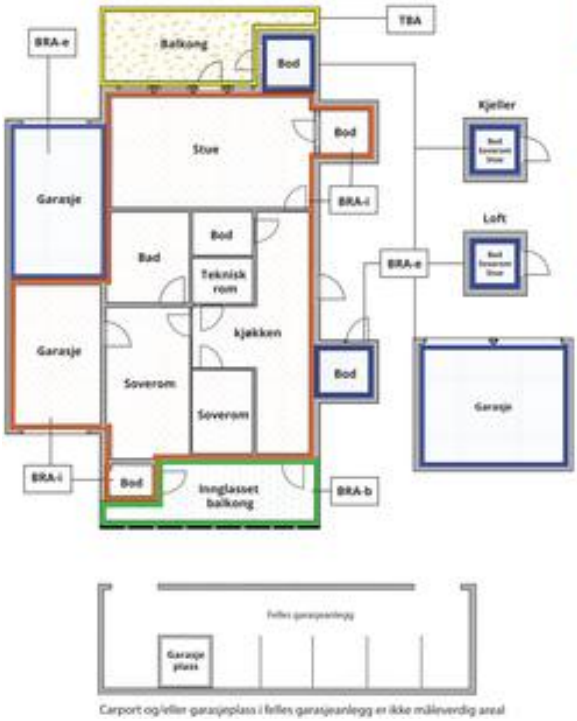
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		19		19			19
3. Etasje	102			102	3		102
Trappegang		2		2			2
Loft		3		3		1	4
SUM	**102**	**24**			**3**	**1**	**127**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod 1, bod 2	
3. Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, bad, soverom/stue, soverom, bod, gang		
Trappegang		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Kristian Kjærnes	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	165		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holtegata 10

Hjemmelshaver
Kjærnes Amanda Maria Viola, Kjærnes Kristian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristian Kjærnes	9578-5998-4-2454315	2026-07-14 20:41:10
Amanda Maria Viola Kjærnes	9578-5997-4-4732159	2026-07-14 20:43:20

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
14. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0246/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holtegata 10, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kristian Kjærnes, Amanda Dahl Kjærnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1327155
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badena Rørlegger AS Totalrenovering av bad og toalettrom Vinteren 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badena Rørlegger AS Totalrenovering av bad og toalettrom Vinteren 2018

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PEWI AS Totalrenovering av alle pipeløp i gården 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kontroll av det elektriske anlegget 01.12.2020 av Infratek Elsikkerhet AS. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Forrige eier byttet det elektriske anlegget i leiligheten mellom 2013 og 2019

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fiane Einar Arkitektkontor (søker) og KS West Adventure (tiltakshaver). Ombygging av deler av loft til leiligheter. Fullført 2014, jf. informasjon tilgjengelig via saksinnsyn Plan-og bygg, Oslo kommune.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firesafe AS Felles, moderne brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer (kablet) og leiligheter (trådløst) 2025

---

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?

Ja

Beskriv: Fyringsforbud før gjennomført rehabilitering av pipeløpene i 2025

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

Nei

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? Tilstandsrapport 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fellesavgiften skal økes med 10%, September 2026

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er pågående brannsikrings- og oppussingsarbeid i gården. Leiligheten er blitt renovert av forrige eier i tidsperioden 2013 til 2019, nytt kjøkken (2013), ny parkett, bytte av det elektriske anlegget i leiligheten, samt nye rør/avløp innad i seksjonen. På badet er det installert kverntoalett. Det er noe bruksslitasje på gulvene. Servantskapet på WC-rom har vannskade på skaptdøren.

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: 13-0246/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Amanda Maria Viola Kjærnes	**2026-07-14**	**Kristian Kjærnes**	**2026-07-14**

Identifikasjon

Amanda Maria Viola Kjærnes

Identifikasjon

Kristian Kjærnes

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Holtegata 10, 0259 OSLO**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310301**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80509812**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **165**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1888**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 117 kWh**



Holtegata 10, 0259 OSLO

Detaljering

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

Holtegata 10, 0259 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vår ref: 13-0246/26
Oslo, 17.06.2026

Megleropplysninger på Holtegata 10 - gnr. 213, bnr. 165, snr. 8 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Kristian Kjærnes	Holtegata 10, 0259 Oslo	15.06.1988
Amanda Dahl Kjærnes	Holtegata 10, 0259 Oslo	11.02.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Sindre Stenersen Hovdenak	Tlf.: 930 68 976	E-post.: sindre.hovdenak@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 213	Bnr.: 165	Snr.:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	876 803 992	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Fremtind, forsikringsnr. 7294845			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.
1						
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,-		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 660.143,-	Seksjonens andel formue? Kr 78.141,-

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5.151,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Trappevask, felles strøm, internett (Telia), felles forsikring			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 5.666,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.09.2026		

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	13.247,-	Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3.000,-	Kontonummer for betaling: 1050.07.26682
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Større vedlikeholdsarbeider står på planen fremover ift. lovpålagte brannsikringstiltak av alle fellesarealer og oppganger, inkludert dører og nødvendig oppussing. Kostnad for kapital-innhenting er p.t. ikke kjent. Kun offentlig gateparkering.

Sarpsborg, 17. juni 2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.arnebergbauer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
+47 917 53 255 / i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Information classification: Sensitive

EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGATA 10

Resultat pr. 31.12.2025

Inntekter	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Fellesinntekter	598.135	542.694	387.869	373.513	335.346	345.496	319.148	329.812
Fellesinntekter: Prosjekter	597.001	0	250.000	100.000	0	1.841.028	0	76.573
Utbytte Gjensidige	0	0	12.078	11.357	10.453	10.543	10.263	10.070
Renteinntekter	13.247	10.713	4.066	28	360	1.095	1.989	1.604
Andre inntekter	6.639	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	**1.215.022**	**553.407**	**654.013**	**484.898**	**346.160**	**2.267.462**	**331.400**	**418.059**
Kostnader								
Forsikring	129.526	117.923	125.031	107.122	106.694	90.564	77.016	72.724
Snørydding	23.209	34.327	32.859	17.943	16.888	16.331	15.458	13.454
Renhold	49.060	59.257	11.273	0	0	0	0	0
Felles strøm	13.317	11.195	13.704	13.554	10.370	7.450	14.655	12.951
Kommunale avgifter	168.836	153.607	130.720	111.342	107.070	105.330	98.053	90.050
Brannalarmanlegg	76.194	219.375	9.421	0	0	0	0	0
Vedlikehold	365.528	44.833	175.034	87.648	11.754	57.641	3.883	47.881
Telia	39.547	30.426	72.890	75.697	69.877	68.605	67.380	65.417
Gebyrer bank m.m	179	75	93	98	82	111	67	60
Sum kostnader	**865.397**	**671.017**	**571.024**	**413.404**	**322.735**	**346.032**	**276.513**	**302.536**
Årsresultat	**349.625**	**-117.610**	**82.989**	**71.494**	**23.425**	**1.921.429**	**54.887**	**115.522**

Oslo, 31.12.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Holtegata 10

Sindre Stenersen Hovdenak
Styrets leder

Anders Høgsnes

Espen Lerkerød (regnskap)

Information classification: Sensitive

EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGATA 10

Balanse pr. 31.12.2025

Eiendeler	**Note**	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Driftskonto Marker Sparebank		47.022	50.031	24.190	143.318	71.823	47.613	369.654	316.596
Bufferkonto Marker Sparebank		613.131	260.497	403.949	201.832	200.360	201.146	234.129	232.300
Fordringer seksjonseiere (netto)		0	0	0	0	252	-3.328	-65.938	-71.114
Sum eiendeler		**660.153**	**310.528**	**428.139**	**345.150**	**272.436**	**245.431**	**537.845**	**477.781**
Gjeld og egenkapital									
Forskudd fellesinntekter	1	23.819	8.957	8.667	6.398	3.165	0	76.573	76.573
Egenkapital		636.334	301.571	419.472	338.752	269.271	245.431	461.272	401.208
Sum gjeld og egenkapital		**660.153**	**310.528**	**428.139**	**345.150**	**272.436**	**245.431**	**537.845**	**477.781**

Note 1;
Seksjon 5, kr 6.571,-
Seksjon 7, kr 6.639,-
Seksjon 8, kr 5.151,-
Seksjon 10, kr 5.458,-

Oslo, 31.12.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Holtegata 10

Sindre Stenersen Hovdenak
Styrets leder

Anders Høgsnes

Espen Lerkerød (regnskap)

Budsjett 2026	Januar	Februar	Mars	April	*Mai*	*Juni*	*Juli*	*August*	*Sept.*	*Okt.*	*Nov.*	*Des.*	*2026*
Fellesinntekter	**50.627**	**50.933**	**65.032**	**44.844**	56.084	56.084	56.084	56.084	56.084	56.084	56.084	56.084	660.108
Innkalling													0
Ildsted													0
Dugnadsavgift					2.000								2.000
Andre inntekter	**6.639**	**6.639**											13.278
Renteinntekter												13.247	13.247
Sum inntekter	**57.266**	**57.572**	**65.032**	**44.844**	**58.084**	**56.084**	**56.084**	**56.084**	**56.084**	**56.084**	**56.084**	**69.331**	**688.633**
Renhold	**4.461**	**4.861**	**4.661**	**4.661**	4.661	4.661	4.661	4.661	4.661	4.661	4.661	4.661	55.932
Forsikring	**11.755**	**11.755**	**11.755**	**11.755**	12.146	12.146	12.146	12.146	12.146	12.146	12.146	12.146	144.188
Felles strøm	**1.366**	**1.338**	**1.419**	**1.581**	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	17.304
Telia	**3.392**	**3.392**	**3.392**	**3.392**	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	40.704
Kommunale avg.			**42.364**		42.364			42.364		42.364			169.457
Snørydding		**11.776**	**5.000**								12.500		29.276
Abbonement			**2.290**					2.651					4.941
Geb. bank m.m	**10**	**6**	**20**	**14**	15	15	15	15	15	15	15	15	170
Div. vedlikehold		**2.140**	**10.019**	**2.287**	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	134.446
Sum kostnader	**20.984**	**35.268**	**80.920**	**23.690**	**79.028**	**36.664**	**36.664**	**81.679**	**36.664**	**79.028**	**49.164**	**36.664**	**596.418**
Resultat	36.282	22.304	-15.888	21.154	-20.944	19.420	19.420	-25.595	19.420	-22.944	6.920	32.667	92.215
IB	660.153	696.435	718.739	702.851	724.005	703.061	722.481	741.901	716.305	735.725	712.781	719.701	
Likviditetsendring	36.282	22.304	-15.888	21.154	-20.944	19.420	19.420	-25.595	19.420	-22.944	6.920	32.667	
UB	**696.435**	**718.739**	**702.851**	**724.005**	**703.061**	**722.481**	**741.901**	**716.305**	**735.725**	**712.781**	**719.701**	**752.368**	

2025	vs. 2024
598.135	10 %
500.001	
90.000	
7.000	
6.639	
13.247	
1.215.022	**-43 %**
49.060	14 %
129.526	11 %
13.318	30 %
39.548	3 %
168.836	0 %
23.209	26 %
4.851	2 %
177	-4 %
436.872	-69 %
865.397	**-31 %**
349.625	**-74 %**

Innkalling til årsmøte i Eierseksjonssameiet Holtegt 10

Tid: onsdag 6. mai 2026 kl. 19.00.

Sted: videomøte på Teams, lenke kommer i egen mail

Dagsorden:

1. Registrering av oppmøte, godkjennelse av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og referent
3. Valg av én person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
4. Styrets årsberetning for 2025- d.d. – presentasjon og spørsmål og svar
5. Regnskap 2025 – gjennomgang og godkjenning
6. Budsjett 2026 – orientering og godkjenning
7. Eventuelt innkomne saker fra seksjonseiere

Vedlegg til innkallingen:

- Årsberetning 2025-2026
- Resultatregnskap og balanse 2025
- Budsjett 2026

Seksjonseiere som ønsker å melde inn saker til årsmøtet, bes gjøre dette til styret på e-post: sindre.hovdenak(at)gmail.com innen onsdag 29. april 2026.

Vi oppfordrer alle til å lese gjennom de vedlagte dokumentene og til å være til stede på møtet.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Holtegata 10

Husordensregler for Sameiet Holtegata 10

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

1. Ro og orden

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

2. Fellesarealer

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

3. Balkonger og uteområder

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

4. Brannvern

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

5. Søppel og avfall

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

6. Dyrehold

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

7. Parkering

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

8. Skader og vedlikehold

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

9. Brudd på husordensreglene

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

10. Endringer i husordensreglene

- Endringer vedtas med alminnelig flertall på årsmøtet.

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

SAMEIEVEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10

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

Vedtekt 1: Navn og styre

Sameiets navn: Eierseksjonssameiet Holtegt 10

Adresse: Holtegata 10, 0259 Oslo

Gårdsnummer: 213

Bruksnummer: 165

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

Vedtekt 2: Sameiebrøk og felleskostnader

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

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

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

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

Vedtekt 3: Styrets ansvar

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

Styret mottar ikke honorar.

Vedtekt 4: Årsmøte

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

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

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

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

Vedtekt 5: Bruk og vedlikehold av fellesarealer

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

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

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

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

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

kortere tidsrom ved behov.

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

Vedtekt 6: Ordensregler

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

Vedtekt 7: Plikt til å føre regnskap

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

Vedtekt 8: Eierseksjonsloven

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

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

Referat fra ordinært årsmøte Holtegata 10 – 6. mai 2026

Startet kl. 19.00
Slutt kl. 20.20
Sted: Teams

Sentrale beslutningspunkter:

1. Felleskostnader økes med 10%
2. Det innføres et gebyr a 3000 til sameiet ved salg av seksjon
3. Ildsted i seksjon 5 fungerer ikke etter ombygging, og ønsker at sameiet skal dekke kostnad for eventuell oppgradering. Dette ble foreløpig ikke besluttet, og det ble enighet om at seksjon 5 skal undersøke muligheter og presentere disse for styret.

Dagsorden:
1. Registrering av oppmøte, godkjennelse av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og referent
3. Valg av én person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Referat 1,2, 3:
Oppmøte: Alle seksjoner tilstede med unntak av seksjon 2 og 4 (9/11 stilte)
Møteleder: Sindre
Referent: Pernille
Godkjenner referat: Vår

4. Styrets årsberetning for 2025- d.d. – presentasjon og spørsmål og svar
Referat: Seksjonering er avgjort. Styreleder sender oppsummering, vi går fra 11 til 12 seksjoner.

5. Regnskap 2025 – gjennomgang og godkjenning
Referat: Ingen spørsmål fra seksjonseiere. Regnskapet er godkjent

6. Budsjett 2026 – orientering og godkjenning
Referat: Presisering at budsjettet som foreligger ikke er med utgangspunkt i økte fellesutgifter på 10%. Ingen ytterligere innspill. Budsjettet for 2026 er godkjent.

7. Forslag fra styret – justering av felleskostnader
«Styret foreslår å øke felleskostnadene med 10 %, med virkning fra og med september 2026».
Referat: Seksjon 7 ønsker å vite hvorfor vi ønsker å øke fellesutgiftene. Bakgrunnen er at forsikringer kommer til å gå opp, og at vi ønsker å sikre en fremtidig buffer. Per i dag har vi ca 700 000 i buffer.

Alle stemmer for økning av felleskostnader med unntak seksjon 5. Det er dermed vedtatt at felleskostnader økes med 10%.

8. Forslag fra styret – gebyr ved eierskifte
«Styret foreslår at det innføres et gebyr på kr 3.000 til sameiet ved salg av seksjon, til dekning av arbeid knyttet til innhenting og utlevering av informasjon. Ordningen foreslås å gjelde fra vedtakstidspunktet».

Referat: Gebyr ved eierskifte er foreslått på 3000. Alle seksjoner stemmer for dette, og det er dermed vedtatt. Alle 9 som er tilstede på møtet stemmer for.

9. Eventuelt innkomne saker fra seksjonseiere

9.1 Innspill fra seksjon 5:
Selv om det foreligger en ferdigattest på pipeprosjektet anser ikke vi saken som ferdig. Dette har du vært kjent med. Vi har et ildsted som ikke fungerer etter ombyggingen og ihht vedtektene pkt. 5, tredje ledd, står sameiet ansvarlig for vedlikehold av.... og tekniske installasjoner som betjener flere bruksenheter. Pipen fungerer ikke for seksjon 5, og for seksjon 7 er den heller ikke tilfredsstillende – begge på samme pipeløp.

Referat: Styreleder har fått tilbakemelding om at det ikke er noe galt med pipeløpet, men med ildstedet. Og det er 4 alternativer:

1) Montere røyksuger på pipetoppen -estimert 36 000 eksl. moms
2) Montere peisinnsats / kasett – ca samme priskategori som alternativ 1 (lukker peisen)
3) Montere nytt frittstående ildsted
4) Heve bålet (men har ikke vært vellykket tidligere)

6. mars snakket Sindre med Kai Brenden som utførte jobben som understreker at det ikke er pipeløpet det er feil med, men ildstedet.

Seksjon 5 skal innhente pristilbud og ta det opp igjen med styret da de synes det er urimelig at de skal dekke et nytt ildsted (+/- 35 000). De fremmet at de ønsker å få noe dekket av sameiet dersom alternativet blir å montere ny peisinnsats. Øvrig seksjonseiere er skeptisk til å dekke denne kosten.

Til info fungerer alle andre peisinnsatser, med unntak av seksjons 7 ene ilsted som trekker litt dårligere. Ellers har ingen meldt inn at de har utfordringer med peissted.

9.2 Innspill fra seksjon 7:
«Fra seksjon 7, Benjamin Hallerud og Aksel Dvergsten, mottatt mandag 27. april:

1) Mandag 9 mars varslet jeg i fra om mulig vannlekkasje fra 1 etg ned i kjeller. Jeg sendte over bilder og video av vann som rant/ dryppet fra bjelkelag, langs vegg og ned på gulvet i kjellerbod areal.Jeg kontaktet eier av leiligheten som ligger over

området i kjellerbod, hvor vannet rant ned fra. Jeg har mottatt sms fra styreleder om at det ikke lenger skal være pågående lekkasje. Det er ønskelig å høre hva som var årsaken til vannet som rant og hvordan det har blitt fulgt opp av eier av leiligheten.
Referat: Alle har observert at lekkasjen kun var en engangshendelse. Ble undersøkt av fagperson. Eier har også sjekket jevnlig siden. Saken er anses som lukket.

2) Det er ønskelig å høre om statusoppfølging av sakliste fra OBRE.Utskiftning av dører m.m
Referat: Skifte dører etterhvert for å ivareta brannsikkerhet. Styret og sameiet skal ta en god beslutning etter at kunnskapsgrunnlaget er på plass. Vi har tegnet abonnement for å ivareta brannsikkerhet og jevnlig sjekk om feks dører må skiftes
3) I forbindelse med spørsmål om navneskilt på inngangsdør (J. Moes Gate) har det vært nevnt at systemet vurderes utskiftet, det ville vært fint å få en redegjørelse rundt dette.
4) Det bør gjøres noe med inngangsdør mot Jørgen Moes Gate, den står ofte åpen.
Referat punkt 4 & 5: Styret har vært i kontakt med låsesmed for å endre ringetablauene. Det er også tenkt å få endret dørene og inngangslåsene (utdatert system). Dette er foreløpig ikke besluttet, men vil det er et mål om å på sikt endre inngangsdørene og ringetablauene (utdatert system).
5) I forbindelse med seksjonering av leiligheter i første etg ble det boret i kjellergulv, når er det forventet at arbeidene skal ferdigstilles, at hullet tettes?»
Referat: Anses som lukket da det vil bli fikset innen kort tid.

Annet/avslutningspunkter:
Brannalarmen står sentralt plassert i oppgang A, og må resettes med kode – 1 1 1 1 1 1 dersom alarmen utløses. De som ønsker en kort gjennomgang kan ta kontakt med Sindre.

Møtet er hevet.

Oslo 6.mai 2026

Sindre Stenersen Hovdenak
Protokollunderskriver/møteleder

Vår Na-Ji Muzuri Grytbakk
Protokollunderskriver

Styrets årsberetning for

Eierseksjonssameiet Holtegt 10

For perioden fra forrige årsmøte 13. mai 2025 til ultimo april 2026.

1. Styret

Styret har bestått av:

– Sindre Stenersen Hovdenak, styreleder

– Anders Høgsnes, styremedlem

– Espen Lerkerød, styremedlem og ansvarlig for regnskap

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

2. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 349.625. Hovedårsaken er økte inntekter knyttet til prosjektinnbetalinger (kr 597.001), samtidig som kostnadene til vedlikehold økte betydelig (kr 365.528). Totale inntekter var kr 1.215.022, mens kostnadene beløp seg til kr 865.397. Sameiets egenkapital ved årsslutt var kr 636.334 (inkluderer ikke forskudd fellesinntekter januar 2026).

3. Vedlikehold og drift

Følgende tiltak og utbedringer er gjennomført:

- Piperehabilitering oktober 2025, ferdigattest mottatt februar 2026.

- Kum i bakgård tømt og rengjort, desember 2025.

- Lovpålagt årlig serviceavtale for brannslukningsapparater i fellesarealene, februar 2026.

- Det er avholdt to ekstraordinære årsmøter i 2026, 15. januar og 9. februar, i forbindelse med at eier av seksjon 1 ønsket å dele seksjonen i to deler. Sameiet stemte ja til reseksjonering på møtet 9. februar. Antall seksjoner vil dermed endres fra 11 til 12 når seksjoneringen er gjennomført.

4. Brannsikkerhet og tilsyn

- Det arbeides med brannteknisk tilstandsanalyse fra Firesafe, som ikke er sluttført.

5. Dugnader

Årets dugnader, høst og vår, ble gjennomført med godt oppmøte.

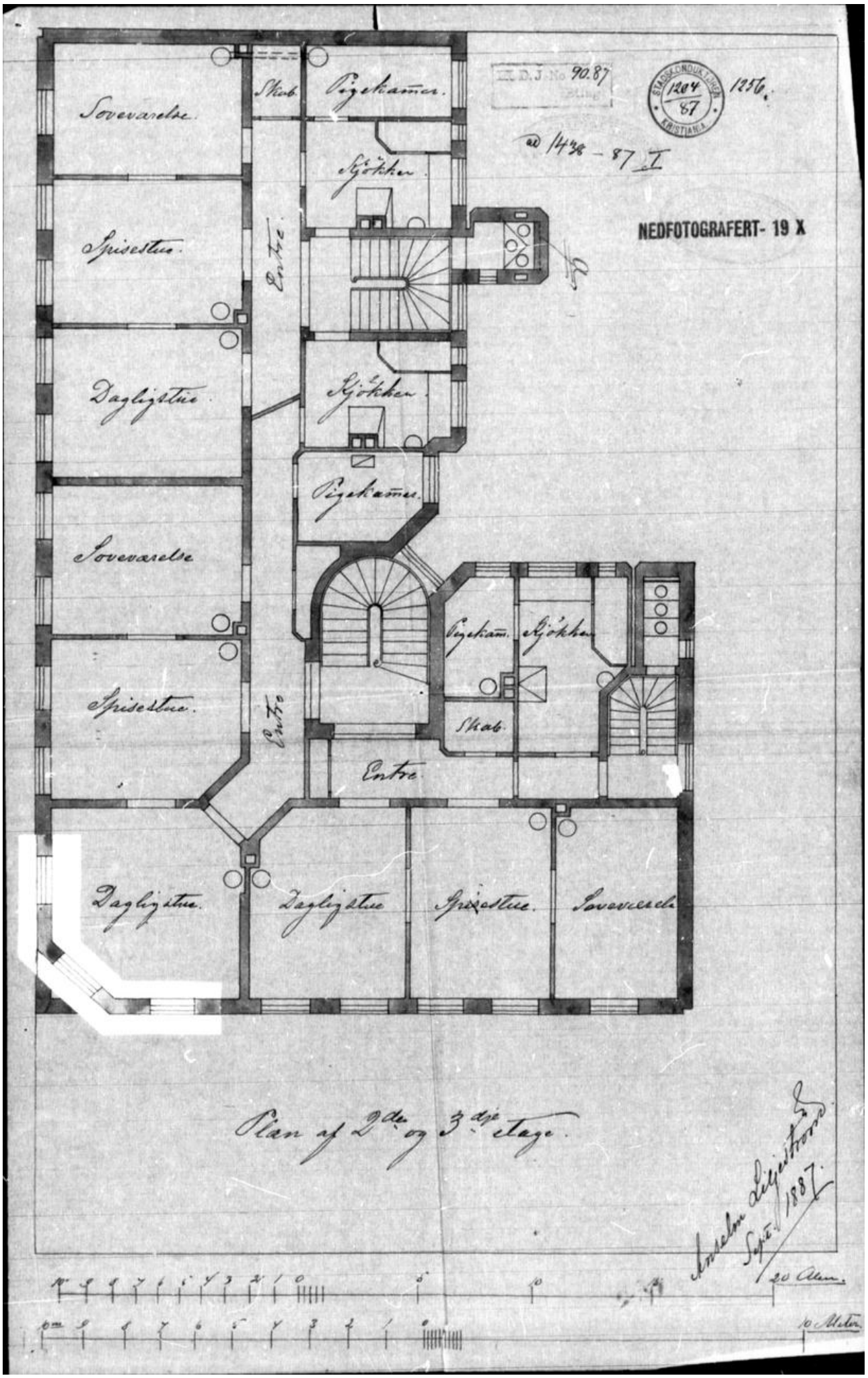
6. Oppsummering

Det arbeides videre med dokumentasjon av brannsikring i bygården. Styret har p.t. relativt god oversikt over avvikene som må lukkes, men vi venter fortsatt på endelig rapport fra brannkonsulentene i Firesafe. Det er derfor fortsatt usikkerhet knyttet til hvilke løsninger som skal velges. Det vil være viktig å finne løsninger som står seg godt over tid, og gjennomføre i prioritert rekkefølge. Fokus vil fortsatt være på å lukke avvikene innenfor rimelige tidsfrister og samtidig ha stram økonomisk styring.

Oslo, 25.04.2026

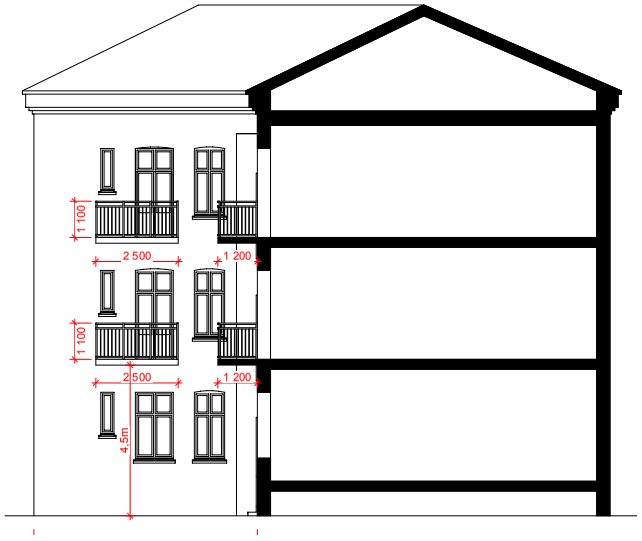
Styret i Eierseksjonssameiet Holtegt 10

Sindre Stenersen Hovdenak, Anders Golden Høgsnes, Espen Lerkerød

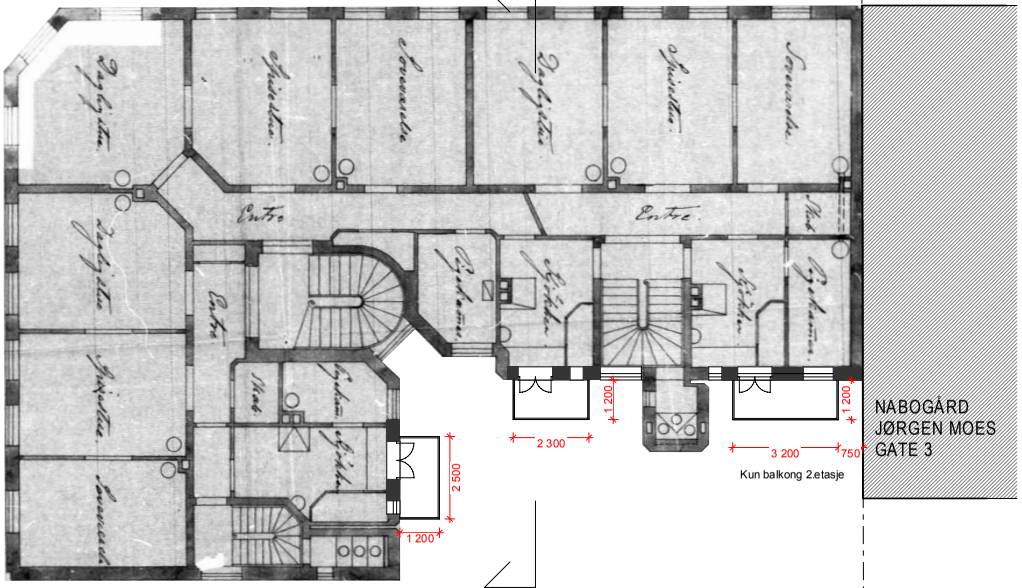

Sovevarelse.
Skab.
Pigekammer.
Kjökken.
Entre.
Spisestue.
Dagligstue.
Kjökken.
Pigekammer.
Sovevarelse
Pigekam.
Kjökken
Spisestue.
Skab.
Entre.
Entre.
Dagligstue.
Dagligstue
Spisestue.
Sovevarelse
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1256.
Plan af 2den og 3die Etage.
Meter



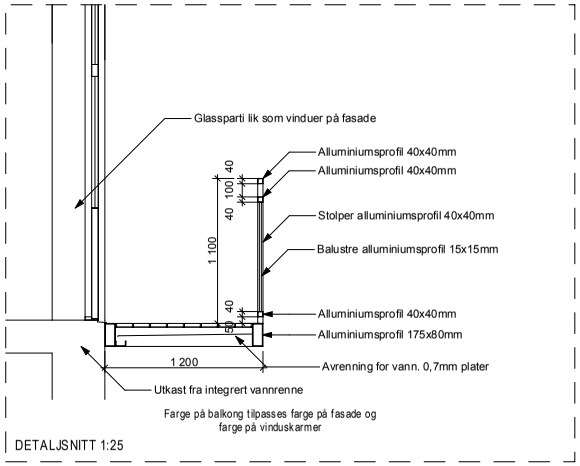
Fasade mot bakgård mot nordøst



Snitt og fasade bakgård mot nordvest



Plan 2. og 3. etasje



DETALJSNITT 1:25

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	22.11.2016	SØKNAD	mfj	mfj
A	25.02.2017	OMPROSJEKTERING	mfj	mfj
B	02.03.2017	OMPROSJEKTERING II	mfj	mfj

PROSJEKT: **ETABLERING AV BALKONGER - HOLTEGATA 10**

TEGNING: **NY SITUASJON**

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
213/165	EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10	2016-10 HOL	02.03.2017	1:25, 1:100 (A2)	E02	B

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Firesafe As
Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2024
Frode Borgen	202454787 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	HOLTEGATA 10	Eiendom:	213/165/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10	Søker:	Firesafe As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Holtegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 04.12.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10, Holtegata 10, 0259 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 03.01.2019

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

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

Ferdigattest - Holtegata 10

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700636			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan, snitt og fasade	E02	05.07.2017	10/5
Situasjonsplan	D-01	02.03.2017	10/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2019 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

A N M E L D E L S E .

Tegning

V.D. Bl.No. 1164/37

OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad

på matr.nr. 10 Holtegaten

Innlevert 1. juli 1937 Attestert 25/7-38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 8-7-1937.

E. Schiøtz

GM/VW.

Ad: 10 Holtegaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Badegulvet må støpes med godt fall til sluk. Rummet må gis avtrekksventil til luftpipe.

Oslo helseråd den 7. juli 1937.

Efter bemyndigelse

V. d. til innstilling. Os 9/7-37

Innstilles til godkjennelse på de av [illegible] nevnte betingelser

10/7 '37

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fiane Einar Arkitektkontor
Songe Terrasse 22

4800 ARENDAL

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	920311738	93/8091

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	4. mars 1993

Arbeidssted : 213/0165 Holtegaten 10
Byggherre : K/S Holtegaten 10 c/o Kim Erla, Midtstugrenda 15, 0391 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV 2 LEILIGHETER PÅ LOFT.

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i følge reguleringsplan (S-2255) stadfestet 28.07.77.

Eiendommen ligger på hjørne av Holtegt. og Jørgen Moes gate og er bebygget med en fireetasjers hjørnegård.

Det søkes om innredning av to leiligheter på loft. Leilighetene får adkomst til to uavhengige trapper.Etter utbyging av lofte blir det i alt 11 leiligheter i gården.

Naboer/gjenboere og gårdens beboere er varslet, det er ikke innkommet bemerkninger.

Hver leilighet har to innganger og to bad med denne planløsning ligger det til rette for å kunne dele leiligheten i to separate boenheter, slikt arbeid er byggemeldingspliktig.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-3-5-10-11 og 12 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredninger" samt "Retningslinjer for loftsinnredning", datert brannvesenet 15.08.1991, må følges.

Eksisterende takflate må danne brystning/rekkverk på terrassene.

Dør til kjeller må være brannklassifisert B60s.
Dør mrk. rød x må være brannklassifisert minst B30

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Konstruksjonstegninger med statiske beregninger i forbindelse med inngrep i takflaten må innsendes for godkjenning.

Utomhusplan mottatt 20.07.92 godkjennes. Gårdsplassen forutsettes å ha fall til sluk.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fiane, Einar
Songe Terrasse 22

4800 ARENDAL

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	920311738	93/24219

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	18. juni 1993

Arbeidssted : 213/0165 Holtegaten 10
Byggherre : K/S Holtegaten 10 c/o Kim Erla, Midtstugrenda 15, 0391 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV LOFT TIL 2 LEILIGHETER OG NYE BO

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:
Hele arbeidet. Ansvarshavende må utføre all byggeplasskontroll.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
2. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fiane Einar Arkitektkontor
Songe Terrasse 22

4800 ARENDAL

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.8	920311738	94/63832

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	3. november 1994.

Arbeidssted : 213/0165 Holtegaten 10
Byggherre : K/S Holtegaten 10 c/o Kim Erla, Midtstugrenda 15, 0391 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV LOFT TIL 2 LEILIGHETER OG NYE BO

AVSLAG PÅ SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Den 30.4.94 innkom tilleggsmelding på ark mot gårdsrom. Arken er vist med fransk dør.

NABOVARSEL
Naboer og gårdens sameie er varslet.
Det er innkommet protest fra sameiet som påpeker at arken ble bygget midlertidig i forbindelse med loftsutbyggingen og skulle fjernes når arbeidet med lofte var ferdig.
Arken vender mot gårdsrommet. Inngangen til boligene er fra denne siden.
Sameiet er derfor opptatt av at denne fasaden i størst mulig grad skal beholdes i sin opprinnelige form. De ønsker derfor ikke at det bygges ark.

VÅR VURDERING AV SØKNADEN
Den omsøkte arken er for stor og dominerende og synes dårlig tilpasset husets karakter.

KONKLUSJON
Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens §74.2, jfr. §95 pkt.2 der det blandt annet heter at før tillatelse etter §93 blir gitt, skal bygningsrådet se til at arbeidet ikke vil stride mot bestemmelsene som er gitt i eller i medhold av denne loven.

Vi vil imidlertid ikke motsette oss at det bygges en ark på denne fasaden. Arken må imidlertid få en utforming og størrelse som samsvarer med ark vist på revidert tegning (datert 24.9.93) mottatt av oss den 16.12.93. Ved en eventuell endring må revidert tegning og gjenpart av nytt nabo -og beboervarsel innsendes.

Faktura på 50% avslagsgebyr er tilsendt. Gebyret vil bli godskrevet Dem dersom nytt revidert forslag blir innsendt innen 3 mnd etter denne dato. Revidert forslag eller eventuell klage over avslaget vil imidlertid ikke bli behandlet før innbetaling av gebyret er registrert hos oss.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekesp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Køren Hauge
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Kopi: - Eierseksjonssameiet Holtegt. 10 v/ Arne Bøhn, Holtegaten 10 0259 Oslo
- Advokatfirmaet Føyn & co ans. v/ adv. Ingar Håland Oscars gt. 52, 0258 Oslo.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fiane Einar Arkitektkontor
Songe Terrasse 22

4800 ARENDAL

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	920311738	94/68764

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	21. november 1994

Arbeidssted : 213/0165 Holtegaten 10
Byggherre : K/S Holtegaten 10 c/o Kim Erla, Midtstugrenda 15, 0391 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV LOFT TIL 2 LEILIGHETER OG NYE BO

TILLEGGSAPPROBASJON

Reviderte tegninger er mottatt 18.4.94.

Tilleggsammeldte tegninger med våre stempel nr. 18- 19 og 20, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det er fremlagt vann- og avløp til leilighetenes soverom. Med to innganger og to bad samt innlagt soil på vaskerom ligger det til rette for å kunne dele leilighetene opp i flere boenheter, vi gjør oppmerksom på at slikt arbeid er byggemeldingspliktig.

Etter loftsutbygging har gården 11 leiligheter. Det er vist klesboder på loft for disse, i tillegg er det vist en klesbod i kjeller. Ved klesboder i kjeller må yttervegg og gulv isoleres mot inntregning av fuktighet. Bodene må oppvarmes og ventileres slik at de er egnet til formålet. Klesbod i kjeller godkjennes kun på eierens eget ansvar. Eventuelle klager fra beboer må rettes til eieren og er plan- og bygningsetaten uvedkommende.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1- 3 og 10, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

SAS,
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

H.H.
Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

opi: Advokatfirmaet Føyn & co ans. v/ adv. Ingar Håland Oscars gt. 52, 0258 Oslo.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

K/S Holtegaten 10 c/o Kim Erla
Midtstugrenda 15

0391 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	920311738	95/65223

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	16. oktober 1995

Arbeidssted : 213/0165 Holtegaten 10
Byggherre : K/S Holtegaten 10 c/o Kim Erla, Midtstugrenda 15, 0391 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV LOFT TIL 2 LEILIGHETER OG NYE BO

PÅLEGG OM Å TILBAKEFØRE 8 HYBLER TIL 2 LOFTSLEILIGHETER

Vi viser til befaring 21.09.95 der følgende personer var tilstede: For ansvarshavende, Frode Fiane, Arne Eriksen og Carl Sandberg. Fra Sameiet Holtegt. 10, Knut Chr. Helgesen og Anne Sellæg. Fra plan- og bygningsetaten, Hanne Hjorth og Leif O. Solheim.

Innredning av 2 leiligheter på loft (seksjon 10 og 11) ble approbert 04.03.93. Einar Fiane er både byggemelder og ansvarshavende. Byggetillatelse ble gitt 18.06.93. I approbasjonen ble bl.a. påpekt: "Hver leilighet har to innganger og to bad, med denne planløsning ligger det til rette for å kunne dele leiligheten i to separate boenheter, slikt arbeid er byggemeldingspliktig."

I senere tilleggsapprobasjoner og korrespondanse har plan- og bygningsetaten en rekke ganger påpekt at det synes som om leilighetene er tenkt omgjort til hybler - soilopplegg i vaskerom, opplegg for minikjøkken i soverom og stue, hems i alle rom. Vi har gjort oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til approbasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringene foretas. Det er ikke søkt om oppdeling av de to leilighetene.

Ved befaringen 21.09.95 har vi konstatert at de to approberte leilighetene på loftet var oppdelt i 8 hybler, hver med soverom m/tekjøkken, hems og bad/WC. De 8 hyblene har hver sin ringeklokke og det var montert elektroskap med 8 stk. strømmålere. Hybelleilghetene har egen inngangsdør. Alle hybelleilighetene var bebodd ved befaringen.

Det er lydskille og brannceliebegrensende konstruksjon bare mellom de to approberte loftsleilighetene. De 8 hyblene tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav til lydskille, brannceliekonstruksjon og ventilasjon.

Plan- og bygningslovens § 113 lyder: "Utføres et arbeid eller brukes bygning eller innretning uten tillatelse i eller i medhold av § 91a, § 93 eller § 99 eller utføres forøvrig et arbeid i strid med denne loven eller noen bestemmelse som er gitt i medhold av loven, kan kommunen kreve arbeidet stanset eller at bruken opphører. Om nødvendig kan kommunen kreve hjelp av politiet. Kommunen kan kreve at ulovlig utført arbeid blir fjernet eller rettet."

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113, jfr. § 91a, gis følgende pålegg:
De 8 hyblene på loftet i Holtegt. 10 tilbakeføres til 2 loftsleiligheter i samsvar med approbert byggesak.

Pålegget må være etterkommet innen 01.01.96.

I fall fristen ikke overholdes varsles om at forelegg med hjemmel i plan- og bygningslovens § 114 vil bli fremmet for byutviklingskomiteen. Et slikt forelegg har samme virkning som en rettskraftig dom og danner grunnlag for senere tvangsfullbyrding. Deres eventuelle uttalelse i denne forbindelse må være oss i hende innen 3 uker fra d.d.

Overnevnte pålegg kan påklages. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

1 vedlegg.

Gjenpart: Einar Fiane, Songe Terrasse 22, 4800 Arendal

Advokat Pål Christensen, PÅostboks 533, 4801 Arendal

Eierseksjonssameiet Holtegt. 10, v/Arne Bøhn, Holtegt. 10, 0259 Oslo

Arne Eriksen, Ammerudhellinga 33, 0959 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

KS West Venture
v/ Cathrine Fiane
Inkognitogata 12
0258 OSLO

Dato: 24.04.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199201432-73 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTEGATA 10	Eiendom:	213/165
Tiltakshaver:	KS West Venture	Adresse: -	Inkognitogata 12, 0258 OSLO
Søker:	Fiane Einar Arkitektkontor	Adresse:	Songe Terrasse 22, 4842 ARENDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Innredning av 2 leiligheter på loft

FERDIGATTEST - HOLTEGATA 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.04.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Leif Oskar Solheim - gruppeleder

Kopi til:
Sameiet Holtegata 10, v/ Johan F. Hald, Holtegata 10, 0259 OSLO, jfhald@gmail.com
A.I.T AS, v/ Geir Bettum, Myreskauen 7, 3218 SANDEFJORD, geir@bettum.net

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13150-4	Magnus Øivind Ullnæss	26.02.2026

Adresse: Holtegata 10
Eiendom: 213/165
Tiltakshaver: EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10
Ansvarlig søker: PEWI AS

Ferdigattest - Holtegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 03.12.2025.

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

Godkjente tegninger

Tegningen som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Magnus Øivind Ullnæss
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Oversiktsbilde

Mottakere:
PEWI AS, Gro Hege Rustand

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10, Sindre Hovdenak

R. D. J. No. 90.87
4 Bnbg

STADSINGENIØRKONTORET 1204 87 KRISTIANIA

1256. – 567/86

CHRISTIANIA JUNI 30/6 87 BYGNINGSINSPEKTØREN

Bygningsanmeldelse

I henhold til bygningsloven 8/3 anmeldes herved, at der på grunden Matr. N:o 10 Holtegaden agtes opført et vaaningshus i 3 etager i overensstemmelse med vedlagte tegninger og beliggende således som på situationsplanen angivet.

Bygningens fladeindhold: 363,00 kvadratmeter.

Gaardsrumsmeto dele: 280,00 kvadratmeter

Bygningens højde: 13,00 meter til tagfoden.

Etagernes højde: 3,45 meter mellem gulv og tag; kjelderen 2,00 meter høj.

Grundmurene opføres på fundamenter af grundmurssten i kalk; skillerumsvæggene på kjeller

Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1/4 kjelkilag.

Grunden drænes, og føres grundvandet såvel som over- og skyllevand til byens kloak ved en ledning af 0,15 meters glatbrændte rør.

Ydervæggene opføres med 1/2 stens tykkelse, skillerumsvæggene dels af mur dels af bindingsverk.

Taget tækkes med rød tagsten eller skifer.

På loftet indrettes kladdekammere og tørreloft, hvil-





Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

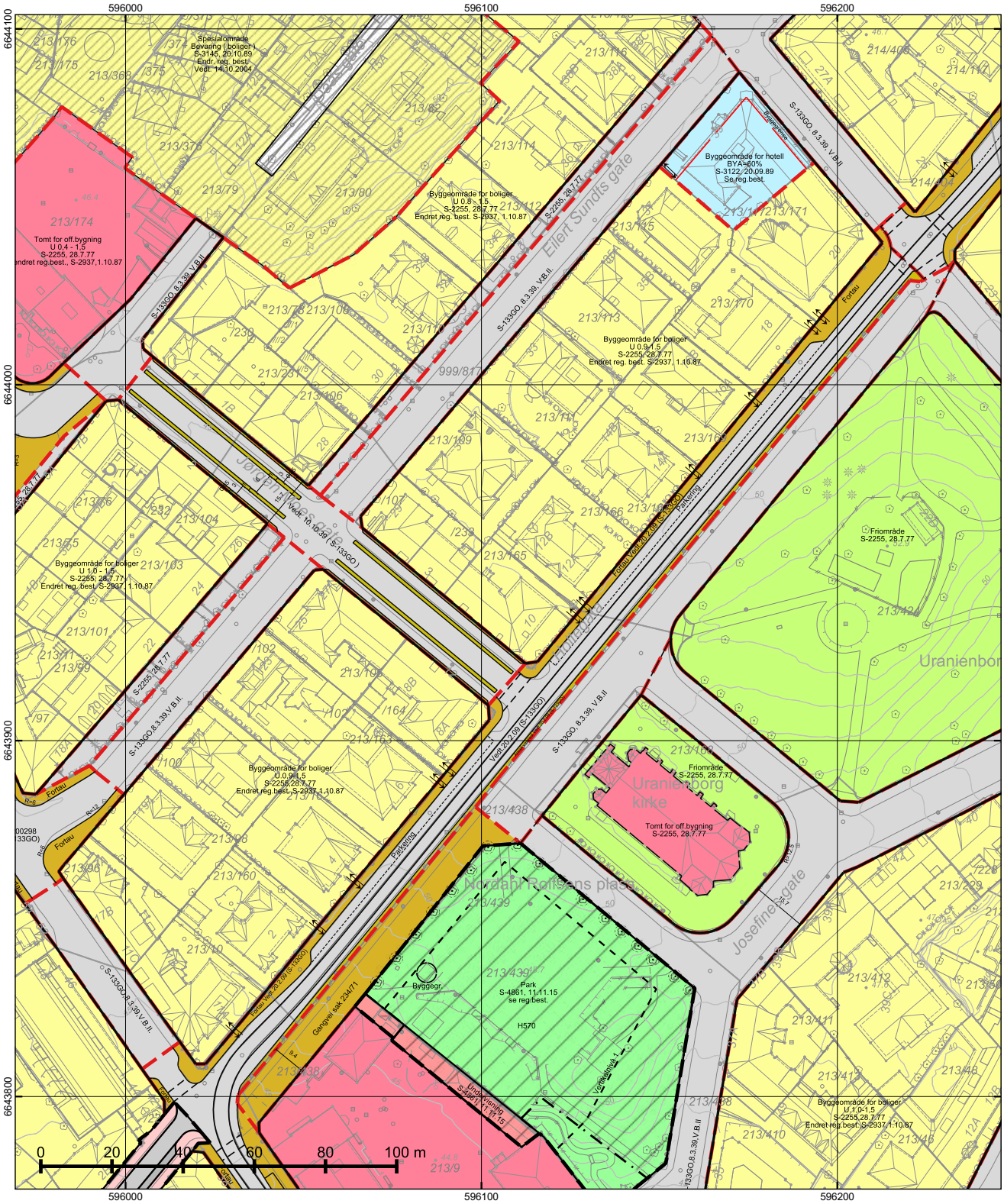
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159270/ 86534700
Adresse: Holtegata 10
Gnr/Bnr: 213/165
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

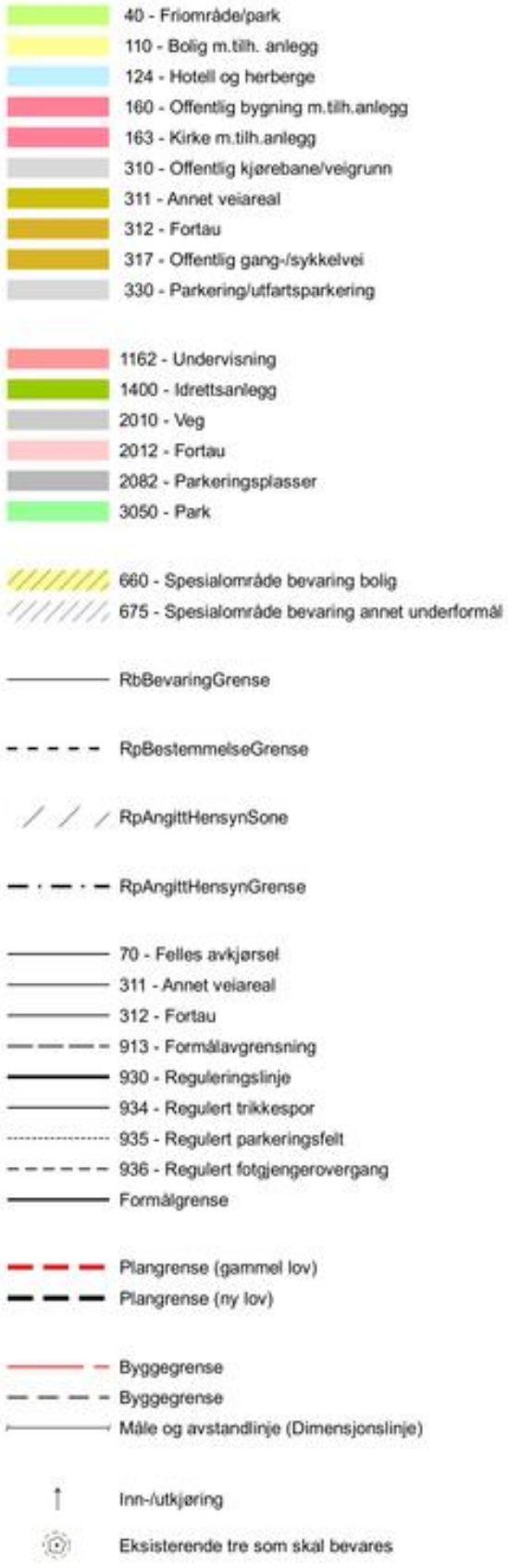
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

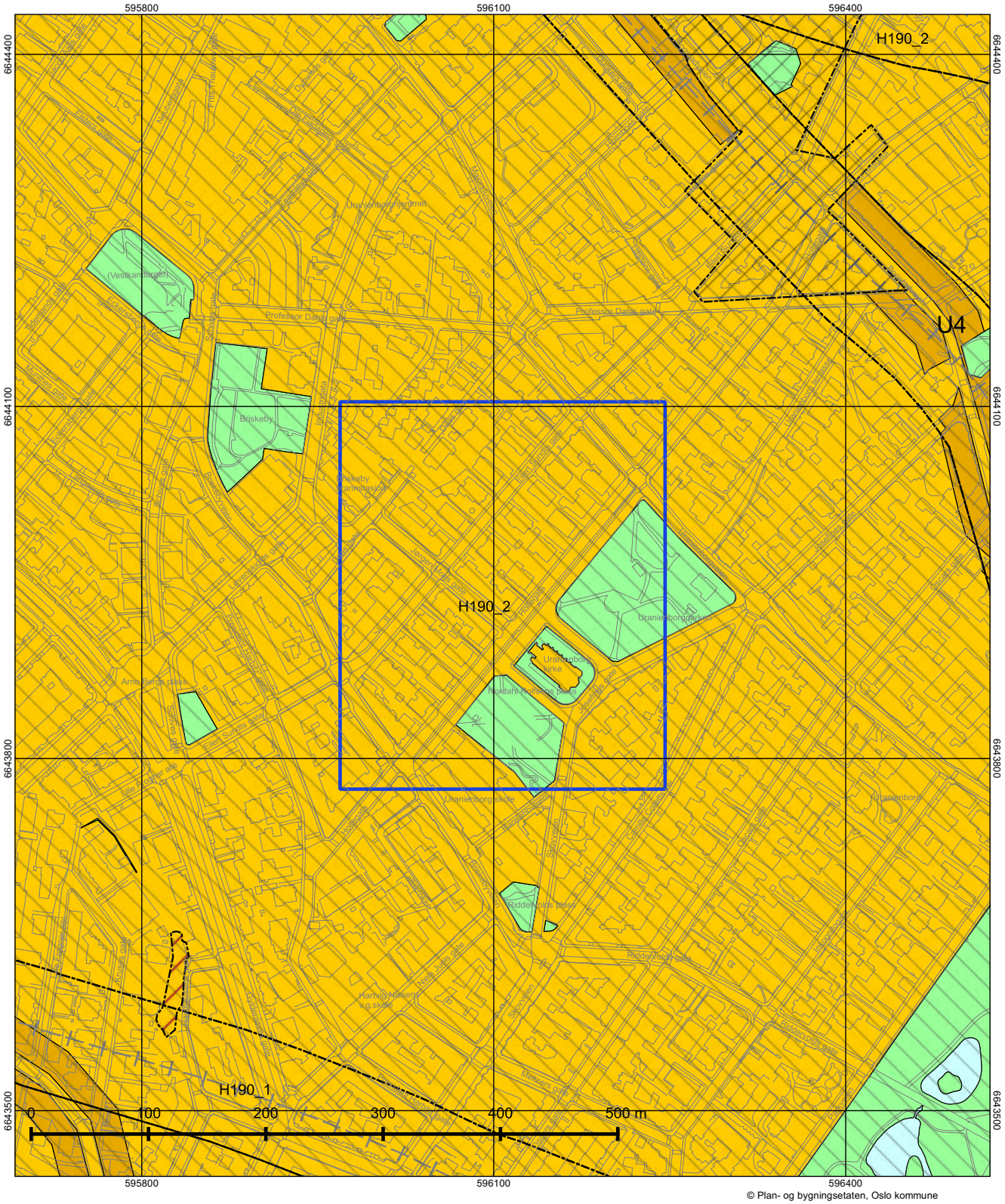
PlottID/Best.nr: 159270/ 86534700
Deres ref.:
Adresse: Holtegata 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/165

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159270/86534700
Deres ref.:

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V200209

Mindre vesentlig reguleringsendring med reg.best. av S-133GO. Holtegata/Briskebyveien. Kollektivtiltak.

Vedtaksdato: 20.02.2009
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200805384
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-214GO, S-133GO, S-957, 200805384

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

PLANBESTEMMELSER

Forslag til reguleringsbestemmelser for Holtegata og Briskebyveien, som foreslått av Kollektivtransportproduksjon AS:

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200805384 og datert Plan- og bygningsetaten 23.05.2008.

§ 2. **Formål**
Planområdet reguleres til:
Offentlig trafikkområde – vei, parkering, fortau, holdeplass, annet veiareal.

Oslo

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/165 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Holtegata 10 0259 OSLO
Fakturamottaker:	Eierseksjonssameiet Holtegt 10 Holtegata 10 0259 OSLO
Eiernavn:	Holtegata 10 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 170 320,14
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 170 320,14

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	2 607,00
Renovasjonsgebyr	62 997,70
Vann- og avløpsgebyr	104 715,44
Totale avgifter	**170 320,14**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/165/0/8 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Holtegata 10 0259 OSLO
Fakturamottaker:	Kjærnes Kristian Holtegata 10 0259 OSLO
Eiernavn:	Kjærnes Kristian

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 167,00
Totalt	NOK 4 167,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 167,00
Totale avgifter	**4 167,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614908205
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
934023609	HOP ON AS		Akershusstranda 15, 0150 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	165

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 581180 Tinglyst: 27.05.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/581180/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 11:56
Side 1 av 6

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Teigen arkitekter as	975804895	876 803 992	90069423
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Inkognitogaten 12	0258	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	213	165	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	934023390	Hop On Eiendom as	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	76	B
12	B	64	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
		Nevner = 1144	

Dato	Innsenderens underskrift
18.03.2026	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 1 deles i to seksjoner, ny seksjon 12. Ingen endring i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Del av fellesareal overføres til seksjon 1 som tilleggsareal i bygning.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
03.03.2026	

* Rettet etter avtale med saker 18.03.26, JAGH

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	OSLO 03.03.2026	Vår Na-Ji Muzuri Grytbakk	Vår Na-Ji Muzuri Grytbakk
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
12	OSLO 03.03.2026	Vår Na-Ji Muzuri Grytbakk	Vår Na-Ji Muzuri Grytbakk
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
03.03.2026	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 12.03.26		ANDERS HOGSNES
Oslo, 12.03.26		SINDRE S. HOVDENAK
Oslo, 13.03.26		ESPEN LERKERØD

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	213	165		1 og 12

Dato	Underskrift	Stempel
19.03.2026	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
15/3-2026	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 1

NB!
DISSE TEGNINGER ER KUN BEREGNET TIL BYGGETEKNISK FORMÅL OG MÅ IKKE BENYTTES TIL ANDRE FORMÅL. DE ER KUN FOR SØKNAD/KONTRAKT ARKITEKT FRIGJØRES. MEN KUN FOR SØKNAD/KONTRAKT ARKITEKT FRIGJØRES. AVVIK KAN FOREKOMME VEDR. TEGNEUNDERLAG OG FAKTISKE STEDLIGE FORHOLD. ALLE MÅL OG HØYDER PÅ DAGENS BOLIG MÅ KONTROLLERES FØR BESTILLING OG UTFØRELSE AV ENTREPRENØR PÅ STEDET VED LEVERINGSMONTERING. VED EVT. UKLARHETER SKAL ARKITEKT KONTAKTES.

SIGN.	REV.DATO	REV. ENDRINGEN GJELDER
UT	10.02.26	SEKSJONERING:
		Deling av seksjon1
		Nytt seksjonsnr. 12.
		Enheten ufgjør de seksjon 1 og 12

TEIGEN ARKITEKTER AS
ULF TEIGEN SIVIL ARKITEKT
T 90089423 teigenarkitekter@online.no teigenarkitekter.no

TILTAKSHAVER: HOP ON EIENDOM AS

PROSJEKT: Seksjonering, bruksendring, seksjon 1/12

Adresse: HOLTEGATEN 10
0259 OSLO

MÅL: 1:100 | Gnr.213 / Bnr.165
TEGNINGSNR: 213-165-01 | SHEET DATO: 10.02.2026 rev. 02
TEGNET AV: U.T. | KONTR: X.Y. | START DATO: 18.06.2025

1 ETG

TEIGEN ARKITEKTER AS
Inkognitogaten 12
0258 Oslo
9/3-2026

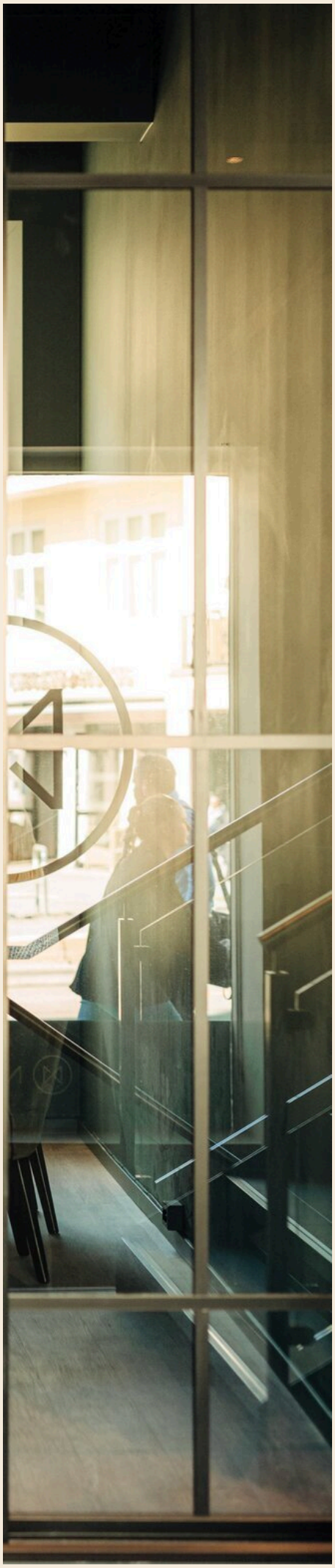


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0246/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holtegata 10 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 165, snr 8 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset
Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

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