Holtegata 10 – Vender mot Jørgen Moes gate



Velkommen til

Holtegata 10 – Vender mot Jørgen Moe



Salgsoppgaven produsert 23. januar 2025

Briskeby

Flott beliggende selveier med klassiske detaljer, peis og balkong. Kan enkelt gjøres om til 3-roms

Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	176 100,-
Totalpris	7 166 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 631,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1888
Megler	Bjørn Johan Grini
Telefon	413 98 533
E-post	b.grini@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Holtegata 10. Flott beliggende selveier på Briskeby. Leiligheten ligger fint til i 2. etasje med balkong mot bakgård. Hele leiligheten vender mot Jørgen Moes gate/bakgård, og oppleves meget stille og rolig. Boligen holder grei standard, spesielt med bad fra 2010. Kjøkken og andre overflater kan moderniseres. Soverommet ble helsparklet og malt i 2025.

- Høydepunkter:</B>
- Peis
- God takhøyde på ca. 3,3 m
- Balkong (ny 2017) mot indre gård
- Masse bodplass på til sammen 18 kvm
- Svært etterspurt og rolig beliggenhet på Briskeby
- Gjennomgående plansløsning. Kan enkelt gjøres om til 3-roms
- Klassiske detaljer som store vinduer med dype vinduskarmer og stukkatur

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	4 kvm

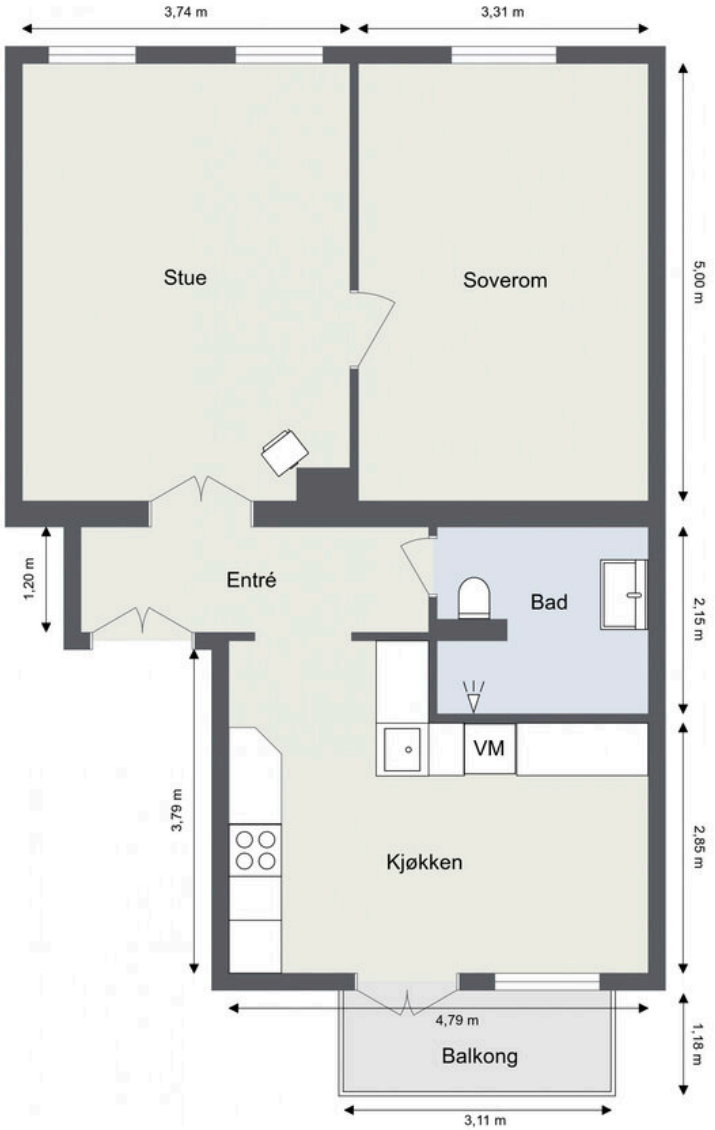
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 4 kvm. Nordøstvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 16 kvm.

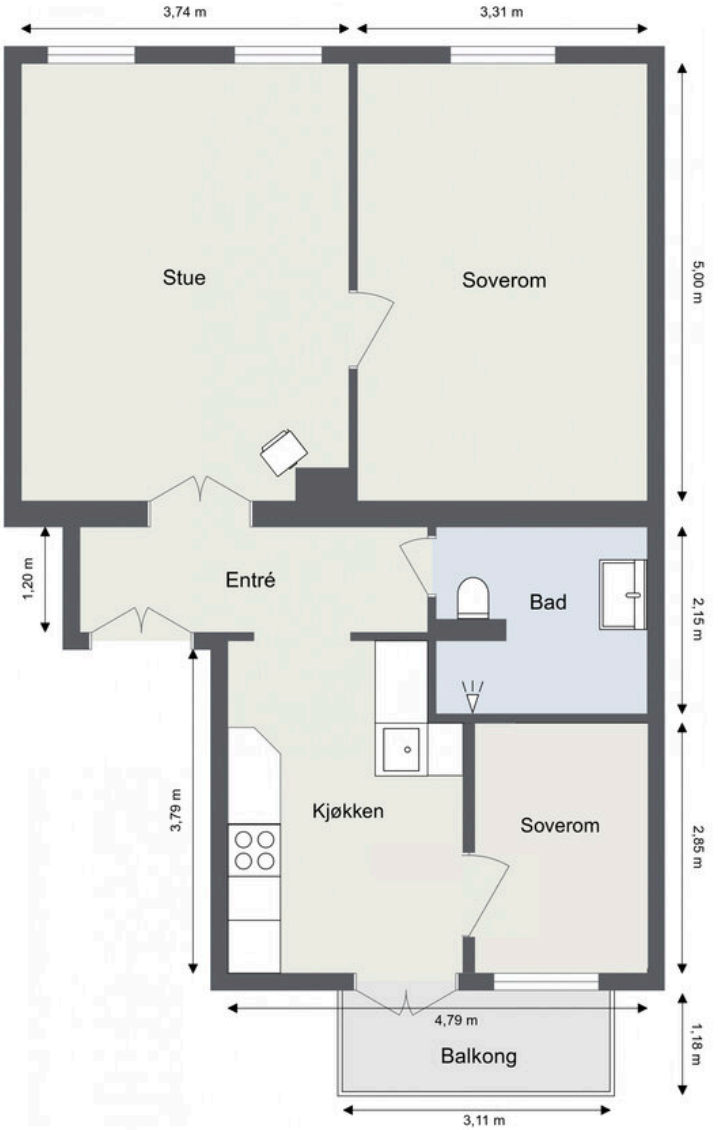
5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet















































Informasjon

Holtegata 10 – Vender mot Jørgen Moes gate

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0014/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Holtegata 10 - Vender mot Jørgen Moes gate, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 165, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sebastian Mikal Sundet Flaen

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 178 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1888

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 4 kvm. Nordøstvendt balkong.

Underetasje:

BRA-e: 16 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 16 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Boligen ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, stue og kjøkken. Utgang til nordøstvendt balkong på ca. 4 kvm.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 16 kvm og ca. 2 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler. Badet har dusj på gulv med forheng og servant. Det er veggfestet klosett med innebygget sisterne, benkeskap med glatte fronter og speil over servant. Badet er ifølge eier pusset opp i 2010.

Innvendige overflater:
- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Trestavs parkett
- Sparklet/pussede og malte overflater.
- Sparklet og malte plater. Stukkatur i stue og soverom.
- Himlingshøyde i stue er målt til 3,30 meter.

Øvrige:
- Fordelerskap er lokalisert i kjøkken.
- Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og under kum i kjøkken.
- Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2020. Berederen er montert i kjøkken.
- Sikringsskap i entré med automatsikringer.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Entredør:
Entredør mangler brannklassifisering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Vinduer:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Etasjeskiller:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

- Gulv:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker og riper og i gulvoverflatene.

- Ledningsnett for sanitær:
Det er ikke montert automatisk vannstopper for vanninstallasjoner i kjøkken, risiko for følgeskader ved ev. lekkasje. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

- Ventilasjon:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet overnevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Kjøkkeninnredning:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Overflater, vanntett sjikt og sluk (bad):
Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger i dusjsonen. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

- Sanitær (bad):
TG 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

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

Parkering

Sameiet disponerer tre parkeringsplasser i bakgården, hvor styreleder disponerer parkeringsplassen til høyre innerst i bakgården. Ifølge selger er parkeringsplassene tilgjengelige for korttidsparkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

- 2025: Sparklet og malt vegger i soverom.

- 2020: Ny varmtvannsbereder.

- 2020: Oppussing av utvendig fasade.

- 2017: Montert balkonger.

- 2014: Ny taktekking.

Sammendrag selgers egenerklæring

1..Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Bad totalrenovert i 2010.

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: Alt dette er i regi av Sameiet i Holtegata 10: 2013/2014: Bytte av tak 2024: Installasjon av sentralt brannvarslingssystem 2017: balkonger 2020: Oppussing av fasade Kontakt styrelder i boretslaget for mer informasjon: Espen Lerkerød Telefon: +47 23 04 49 58 Mobil: +47 907 40 475.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Elektriker innom og fikset det nødvendige etter eltilsyn.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei. Eventuell kommentar: Ble bygget ut balkonger i 2017.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei. Eventuell kommentar: Helsparkling av vegger soverom. Stue og tak malt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra takstmann fra januar 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 fra takstmann fra januar 2025.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en nordøstvendt balkong. Bygningens utvendige bygningsdeler består av grunnmur i granitt og teglstein, yttervegger i pusset og malt murverk, samt et valmet yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein eller takplater i metall. Innvendig er etasjeskillene laget av trebjelkelag, og det er trapper i stål- og trekonstruksjon. Leiligheten har også

dørcalling.

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 4 m². Terrassebord på oppforet bjelkelag. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,11 m.

Leiligheten har tofløyet entrédør i tre med glassfelt, balkongdør med tolags isolerglass, montert i 2017. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991. Originale malte profilerte innvendige dører.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin og kjøleskap/fryser medfølger kun etter avtale.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent
dette tilfellet har selger ikke kunnet utarbeide energiattest på grunn av en feilregistrering i kommunens matrikkel, som gjør at leiligheten ikke fanges opp av ENovas systemer. Forholdet må rettes opp av kommunen før en energiattest kan opprettes.

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peisovn med glassdør. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 362 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 631,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, internett, felles forsikring og strøm, renhold, snørydding og vedlikehold av fellesarealer samt andre driftskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3 631,-
- Eiendomsskatt kr. 931,- pr. 2024
- Strømforbruk

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

Eiendomsskatt

Kr 931,- pr. 01.01.2024
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

Primærbolig: Kr 1 806 789,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 227 155,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Holtegt 10, orgnr. 876803992

Om sameiet

Sameiet heter Eierseksjonssameiet Holtegt 10 som består av 11 seksjoner.

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

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

Kostnadene for disse utbedringene er ikke klare, men finansieringen vil mest sannsynlig skje gjennom en kombinasjon av økte fellesutgifter og/eller en engangsinnbetaling fra seksjonseierne. Det nøyaktige omfanget av kostnadene er foreløpig ikke kjent, men utskifting av dører i oppgangene kan potensielt bli en større utgiftspost.

Oppgradering av fellesområdenes estetikk står også på agendaen, men vil først bli vurdert etter at alle lovpålagte tiltak for å sikre bygården mot brann er gjennomført og prioritert.

Forretningsfører
Espen Lerkerød

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen registrerte felleslån.

Fellesformue
Kr 19 522,- pr. 31.12.2024

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 1327155

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 674 kvm (Eiertomt)
Asfaltert bakgård med parkering og sykkelparkering.

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
Eiendommen ligger på hjørnet av Jørgen Moes gate og Holtegata, inngang fra Holtegata.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger fint til i et svært attraktivt og rolig boligområde på Briskeby/ Uranienborg. Herfra er det gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kaféer, barer og restauranter. Uranienborgparken og Vestkanttorget ligger like i nærheten. I umiddelbar nærhet finner du også flere store rekreasjonsområder som Slottsparken og Frognerparken.

Boligen har også nærhet til flere treningssentre, bl.a. SATS Colosseum park, Fresh Fitness Bogstadveien og SATS Solli plass. Dagligvarehandelen kan gjøres like i nærheten hos bl.a. Joker, Kiwi, Meny og Centra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Bogstadveien og Bygdøy allé et rikt og spennende utvalg av mote-, interiør- og spesialbutikker.

Offentlig kommunikasjon via trikk og buss, hvorav nærmeste holdeplass er Briskeby (trikk nr 19 mellom Ljabru og Majorstuen) og Riddervolds plass (buss nr. 21 mellom Helsfyr og Tjuvholmen) som ligger i gangavstand til boligen.

Bebyggelse

Eiendommen i et av Oslos mest attraktive og sjarmerende boligområder. Området preges av en stor del av herskapelige villaer i tre eller mur, samt klassisk bygårdsbebyggelse. Holtegata 10 er tegnet av arkitekt Anselm Liljeström.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men det eksisterer et ekspedisjonsdokument for våningshuset med overskriften "Bygningsanmeldelse", 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 foreligger en approbasjon for innredning av bad og WC (8 stk.), datert 27.08.1952. Approbasjon var en form for godkjenning som på den tiden ble utstedt av bygningsmyndighetene for tiltak som oppfyller datidens krav og bestemmelser. At approbasjon 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 en ferdigmelding for en garasje med plass til 2 biler, beliggende i bakhage/gård, datert 01.11.1961.

Det foreligger ferdigattest for:
- Innredning av 2 leiligheter åpå loft og nye boder datert 24.04.2014
- Oppføring av fem balkonger mot bakgård datert 03.01.2019
- 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 er identifisert avvik mellom dagens bruk og benevnelser av rom i våningshuset sammenlignet med det som fremgår av byggemeldte og godkjente tegninger. I henhold til bygningsanmeldelsen for våningshuset, datert 1887, samt approbasjonen for innredning av bad/WC, bestod leiligheten opprinnelig av flere rom, inkludert en ekstra stue og kjøkken. Dette skyldtes også at leiligheten opprinnelig hadde en annen inngang fra oppgangen, som muliggjorde inndelingen med en ekstra stue og kjøkken. Det foreligger ingen byggesak eller dokumentasjon på utført arbeid knyttet til endringer i planløsningen for 3. etasje i bygget. Videre foreligger det en byggesak knyttet til oppdeling av to leiligheter i Holtegata 10. Denne byggesaken, mottatt 27.12.1995 og avsluttet 14.06.2010, mangler digital dokumentasjon. Det er imidlertid uklart om denne byggesaken gjelder den aktuelle leiligheten. Det bemerkes at dagens rominndeling samsvarer med tegninger som følger seksjoneringssøknaden, datert 07.07.1988.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om kommuneplanen. Eiendommens grenser går ut i Holtegata som er regulert til fortau med gjeldende reguleringsplan V200209, vedtaksdato 20.02.2009.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssynen H190_2, kulturminnevern samt deler av eiendommen innenfor støysonene veg gul sone, bane gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelser ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærheten:
Jørgen Moes gate 12 - Bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
- Saksnr. 202118483
- Mottatt sak: 23.11.2021
- Status: Rammetillatelse gitt 26.04.2022

Meglers kommentar: Søknaden omfatter bruksendring og innlemming av fellesareal i kjeller, slik at dette inngår som kjellerstue til den overliggende leiligheten.

Eilert Sundts gate 27 - Rehabilitering av fem piper
- Saksnr. 202458029
- Mottatt sak: 03.07.2024
- Status: Tillatelse gitt 05.08.2024
Meglers kommentar: Søknaden omfatter rehabilitering av 5 piper, tiltaket medfører ingen utvendig visuelle endringer.

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:

301/213/165/6:
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

17.01.2025 - Dokumentnr: 61507 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.07.1988 - Dokumentnr: 45417 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1193
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

09.04.1992 - Dokumentnr: 19616 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1144

Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 910,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 151 020,- 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 24. januar 2025

Megler

Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Holtegata 10 – Vender mot Jørgen Moes gate

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Holtegata 10, 0259 OSLO

Oppdragsnr: 9776

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard M. Sørenssen

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normal stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Entredør	Manglende brannklassifisering. Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høy slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje. Manglende automatisk vannstopper i kjøkken.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje. Sprekkdannelser/riss i flisfuger i dusjsonen. Noe svakt fall i dusjsonen.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		16		
2. etasje	65			4
Loft		2		
Sum	**65**	**18**		**4**
Totalt bruksareal	**83**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 4 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entre, stue, kjøkken, soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	65	65		Bad, entre, stue, kjøkken, soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1888

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med nordøstvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt/teglstein.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i stål- og trekonstruksjon.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 16 m² og ca. 2 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Sparklet og malt vegger i soverom.	Håndverker	Ikke fremvist
2020	Ny varmtvannsbereder.	Håndverker	Ikke fremvist
2020	Oppussing av utvendig fasade.	Håndverker	Ikke fremvist
2017	Montert balkonger.	Håndverker	Ikke fremvist
2014	Ny taktekking.	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar

Fasade, balkonger og taktekking er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Ja, det mangler brannsertifisering av entrédøren.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

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

Ytterdører — TG 2 *

Tofløyet entrédør i tre med glassfelt.

Vurdering
Entredør mangler brannklassifisering.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører — TG 1 *

Balkongdør med tolags isolerglass, montert i 2017.

Vurdering
Balkongdør tar noe i karmen og har behov for justering.

Vinduer — TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1 *

Originale malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller — TG 2 *

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 20 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

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

Gulv — TG 2

Trestavs parkett.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker og riper og i gulvoverflatene.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Det er registrert synlige skruegjennomtrengninger i veggoverflater i kjøkken, tilstandsgrad 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater. Stukkatur i stue og soverom.

Himlingshøyde i stue er målt til 3,30 meter.

Vurdering
Det er registrert enkelte riss/sprekker i entre og kjøkken, ifølge eier skal dette sparkles og males før salg, tilstandsgrad 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel til bad med rør-i-rør.
Enkelte kobberrør til koblinger i kjøkken.
Fordelerskap er lokalisert i kjøkken.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og under kum i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Det er ikke montert automatisk vannstopper for vanninstallasjoner i kjøkken, risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2020. Berederen er montert i kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 4 m².
Terrassebord på oppforet bjelkelag.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,11 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2010.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Hjelpesluk og hovedsluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktaking registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert fall mot hovedsluket fra dørterskel og tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Det er registrert noe svakt fall i dusjsonen.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger i dusjsonen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med forheng.
Servant.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær — TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG IU

Sikringsskap i entre med automatsikringer.
Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 15.01.2025. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	17. jan. 2025
Selger/eier til stede	Sebastian Mikal Sundet Flaen
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Holtegata 10, 0259 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-213/165/0/6
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	680 m²
Hjemmelshaver	Sebastian Mikal Sundet Flaen

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flaen, Sebastian Sundet	9578-5998-4-3590951	2025-01-21 15:56:55

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
21. jan. 2025

Oppdragsnummer
13-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holtegata 10, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Sebastian Mikal Sundet Flaen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2023

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?
Nei

Eventuell kommentar: Bad totalrenovert i 2010

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: Alt dette er i regi av Sameiet i Holtegata 10: 2013/2014: Bytte av tak 2024: Installasjon av sentralt brannvarslingssystem 2017: balkonger 2020: Oppussing av fasade Kontakt styrelder i boretslaget for mer informasjon: Espen Lerkerød Telefon: +47 23 04 49 58 Mobil: +47 907 40 475

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: Elektriker innom og fikset det nødvendige etter eltilsyn

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

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

Eventuell kommentar: Ble bygget ut balkonger i 2017

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?
Nei

Eventuell kommentar: Helsparkling av vegger soverom. Stue og tak malt

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra takstmann fra januar 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 fra takstmann fra januar 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 13-0014/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Flaen, Sebastian Sundet	**2025-01-21**

Identifikasjon

bankID Flaen, Sebastian Sundet

SIGNICAT

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Espen Lerkerød

Vår ref: 13-0014/25
Oslo, 20.01.2025

Megleropplysninger på Holtegata 10 - gnr. 213, bnr. 165, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Sebastian Mikal Sundet Flaen	Holtegata 10, 0259 Oslo	22.05.1997

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Sindre S. Hovdenak	Tlf.: 93068976	E-post.: Sindre.hovdenak@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 213	Bnr.: 165	Snr.:	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	876803992	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 – 1327155			
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	

NORDVIK nordvikbolig.no

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					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 310.528 (31/12-24)	Seksjonens andel formue? Kr 19.522 (31/12-24)			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.631,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato: 1.	Fellesutgiftene inkluderer: Kom.avgift, Renovasjon, Internett, Forsikring, Renhold fellesareal					
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	10.713,-	Seksjonens renteutgifter kr:				
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

NORDVIK

Nordvik Bygdøy Allé
Org.nr: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her:

For Espen Lerkerød

Oslo, 21/1-25
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 s.heggelund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Sofie K. M. Heggelund
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

Telefon: +47 915 43 455
s.heggelund@nordvikbolig.no

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Holtegata 10 22. mai 2024 kl.19.00

1. **Godkjennelse av innkallelse**
2. **Valg av møteleder og referent**
3. **Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtets leder**

4. **Driftsorientering**
4.1 Brannvarslingsanlegg. Pågår pr. 13.05.24.
4.2 Vedlikehold, snørydding, vask, dugnad, m.m.

5. **Økonomi**. Gjennomgang av sameiets økonomi v/Espen Lerkerød. Sameiets økonomi er p.t. tilfredsstillende. Det planlegges verken å øke fellesutgifter eller å kalle inn kapital.

6. **Saker til votering**:
6.1 Oppussing av trappeoppganger. Det stemmes over følgende forslag: «Styret ønsker å innhente tilbud for å pusse opp oppgangene. Dette kan inkludere bytte av dører. Styret ber om at årsmøtet setter en økonomisk ramme for oppussingsarbeidet frem til neste årsmøte». Seksjonseiere som ønsker å bidra med å innhente tilbud bes melde seg.
6.2 Hagemøbler. Det stemmes over følgende forslag: «Styret foreslår at det kjøpes inn hagemøbler til forhagen innenfor et budsjett på 20.000 kroner». Også her er det ønskelig med hjelp fra seksjonseiere som vil bidra.

7. **Eventuelt**

Vennlig hilsen styret i Holtegata 10 v/Sindre Stenersen Hovdenak

Information classification: Sensitive

EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGATA 10

Resultat pr. 31.12.2024

Inntekter	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Fellesinntekter	541.694	386.869	373.513	335.346	345.496	319.148	329.812
Fellesinntekter: Prosjekter	0	250.000	100.000	0	1.841.028	0	76.573
Utbytte Gjensidige	0	12.078	11.357	10.453	10.543	10.263	10.070
Renteinntekter	10.713	4.066	28	360	1.095	1.989	1.604
Andre inntekter	1.000	1.000	0	0	0	0	0
Sum inntekter	**553.407**	**654.013**	**484.898**	**346.160**	**2.267.462**	**331.400**	**418.059**
Kostnader							
Forsikring	117.923	125.031	107.122	106.694	90.564	77.016	72.724
Snørydding	34.327	32.859	17.943	16.888	16.331	15.458	13.454
Renhold	59.257	11.273	0	0	0	0	0
Felles strøm	11.195	13.704	13.554	10.370	7.450	14.655	12.951
Kommunale avgifter	153.607	130.720	111.342	107.070	105.330	98.053	90.050
Brannalarmanlegg	219.375	9.421	0	0	0	0	0
Vedlikehold	44.833	175.034	87.648	11.754	57.641	3.883	47.881
Telia	30.426	72.890	75.697	69.877	68.605	67.380	65.417
Gebyrer bank m.m.	75	93	98	82	111	67	60
Sum kostnader	**671.017**	**571.024**	**413.404**	**322.735**	**346.032**	**276.513**	**302.536**
Årsresultat	**-117.610**	**82.989**	**71.494**	**23.425**	**1.921.429**	**54.887**	**115.522**

Oslo, 31.12.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Holtegata 10

Sindre Stenersen Hovdenak
Styrets leder

Anders Høgsnes

Espen Lerkerød (regnskap)

EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGATA 10

Balanse pr. 31.12.2024

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

Note 1;
Seksjon 5, kr 4.669,-
Seksjon 8, kr 4.288,-

Oslo, 31.12.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Holtegata 10

Sindre Stenersen Hovdenak
Styrets leder

Anders Høgsnes

Espen Lerkerød (regnskap)

Budsjett 2025	*Januar*	*Februar*	*Mars*	*April*	*Mai*	*Juni*	*Juli*	*August*	*Sept.*	*Okt.*	*Nov.*	*Des.*	*2025*	vs. 2024
Fellesinntekter	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	538.404	
Dugnadsavgift													0	
Renteinntekter												10.000	10.000	
Sum inntekter	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	44.867	54.867	548.404	
Renhold		4.460	4.460	4.460	4.460	4.460	4.460	4.460	4.460	4.460	4.460	4.460	49.060	-17 %
Forsikring		20.044	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500	125.044	6 %
Felles strøm	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	13.200	18 %
Telia	**2.596**	2.596	2.596	2.596	2.596	2.596	2.596	2.596	2.596	2.596	2.596	2.596	31.152	2 %
Kommunale avg.			45.000		45.000			45.000		45.000			180.000	17 %
Snørydding	5.000	25.000									11.000		41.000	19 %
Geb. bank m.m	5	9	10	2	10	10	10	2	10	7	10	10	95	
Div. vedlikehold	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	72.000	
Sum kostnader	**14.701**	**59.209**	**69.666**	**24.658**	**69.666**	**24.666**	**24.666**	**69.658**	**24.666**	**69.663**	**35.666**	**24.666**	**511.551**	
Resultat	**30.166**	**-14.342**	**-24.799**	**20.209**	**-24.799**	**20.201**	**20.201**	**-24.791**	**20.201**	**-24.796**	**9.201**	**30.201**	**36.853**	
IB	310.528	340.694	326.352	301.553	321.762	296.963	317.164	337.365	312.574	332.775	307.979	317.180		
Likviditetsendring	30.166	-14.342	-24.799	20.209	-24.799	20.201	20.201	-24.791	20.201	-24.796	9.201	30.201		
UB	**340.694**	**326.352**	**301.553**	**321.762**	**296.963**	**317.164**	**337.365**	**312.574**	**332.775**	**307.979**	**317.180**	**347.381**		

GÅRDSREGLEMENT FOR HOLTEGATA 10, 0259 OSLO

1. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Også dører til kjellernedganger skal låses, og lys slukkes, når man forlater stedet.

   Gangvinduer skal holdes låst, med unntak for midlertidig lufting på dagtid om dette er nødvendig.

2. Alt søppel bør kildesorteres og skal plasseres i rett søppeldunk. Restavfall skal pakkes inn. Større ting som esker mv. må rives i stykker og ikke legges hele i dunken på grunn av plassen.

   Det er forbudt å plassere søppel eller gjenstander ved siden av søppeldunkene. Slikt vil uten forvarsel bli kastet, og utgifter belastet den ansvarlige. Det er også forbudt å plassere søppel eller gjenstander utenfor entredørene i oppgangene.

3. Gårdsrom skal holdes ryddig.

   Sykler skal plasseres i sykkelstativet eller i kjelleren. Motorkjøretøyer, ved, møbler e.l. må ikke plasseres på gårdsplass for lengre tid uten tillatelse fra styret.

   Beboere med ansvar for barn skal sørge for at leker m.v. etter ferdig bruk blir ryddet vekk fra gårdsplass. De må også sørge for at ikke barna få grave på gårdsplass, tegne på vegger mv.

4. Skitner beboerne til i oppgang eller kjellertrapp, skal de gjøre rent etter seg. Særlig vinterstid må beboerne sørge for at de tørker godt av seg på skoene, før de går inn i oppgangen.

   Beboerne skal daglig fjerne aviser eller trykksaker som ligger i oppgangen utenfor deres leilighet.

   Sykler, barnevogner mv. må ikke settes i trapperommet så det hindrer bruk av oppgang eller adgang til kjeller eller for renhold.

   Pussing av gangvinduer, rengjøring av kjellertrapp, vask eller støvsuging av loft eller kjeller og annen særlig rengjøring, organiseres av styret gjennom vedtektsfestet årlig dugnad eller når det ellers er nødvendig.

   Seksjonseiere plikter å følge de instrukser styret har gjeldene for trappevask.

   Alle beboerne skal med jevne mellomrom og på eget initiativ måke tilgang til oppgang for snø eller rake plen for løv, når de ser dette er nødvendig. Utstyr står i kjelleren.

5. Alle boder i kjeller og på loft skal merkes med navnet til den som disponerer boden. Bodene skal holdes lukket og låst.

   Det skal ikke plasseres organisk materiale på gulvet i bodene, slik at det blir fare for soppdannelse eller utbedring av skadedyr.

   Det er ikke tillatt å ha kjøleskap eller fryseskap/boks i drift i bodene.

   Det er forbudt å plassere gjenstander utenfor bodene på loft eller kjeller. Punkt 2 annet ledd gjelder tilsvarende.

6. Vinduer synlige fra gårdsrommet skal holdes ryddige.
   Tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Banking av tepper, sengetøy eller lignende må ikke skje fra vinduer eller terrasser.

7. Hver leilighet skal ha installert fungerende røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange. Dette ansvaret påhviler både eier og eventuelle leietakere.

8. Det skal være ro i leilighetene og i gårdsrommet mellom kl. 23.00 og 08.00 på hverdager og i helgene mellom kl. 24.00 og 10.00. Ønsker man unntaksvis å avvike fra dette, skal det nabovarsels.

9. Alle bygningsmessige forandringer skal man fremlegge for sameiets styre. Seksjonseier er selv ansvarlig for at alle offentligrettslige krav er oppfylt, herunder eventuelle krav om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren.

10. Alle seksjonseiere plikter å informere styret i sameiet om deres adresse, telefonnummer og eventuelle e-postadresse.

-oOo-

Opplest og vedtatt på generalforsamling den 11.06.2014.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
HOLTEGATA 10

Dato: 15.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503745
8246448

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 165

Vi viser til bestilling av 20250115 for HOLTEGATA 10.

GNR. 213 BNR. 165

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1884.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

674 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

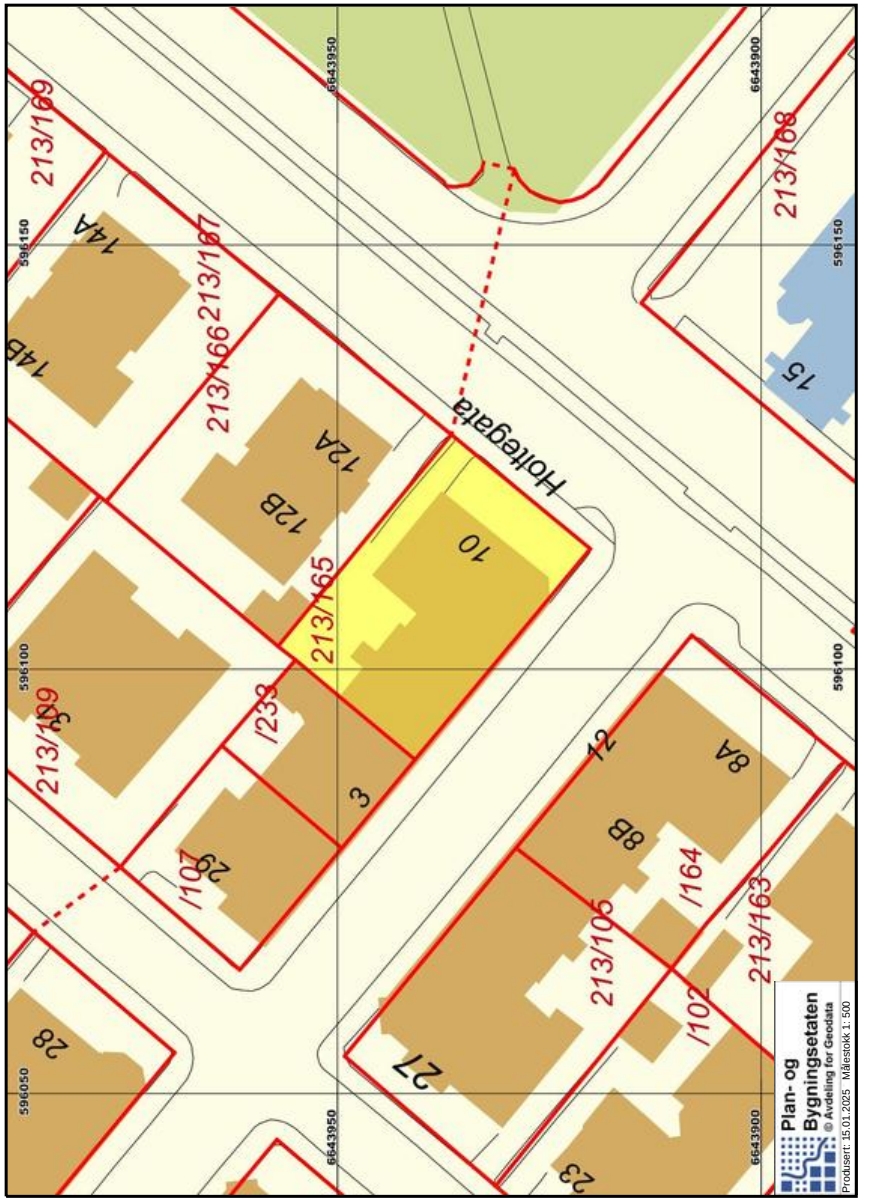
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

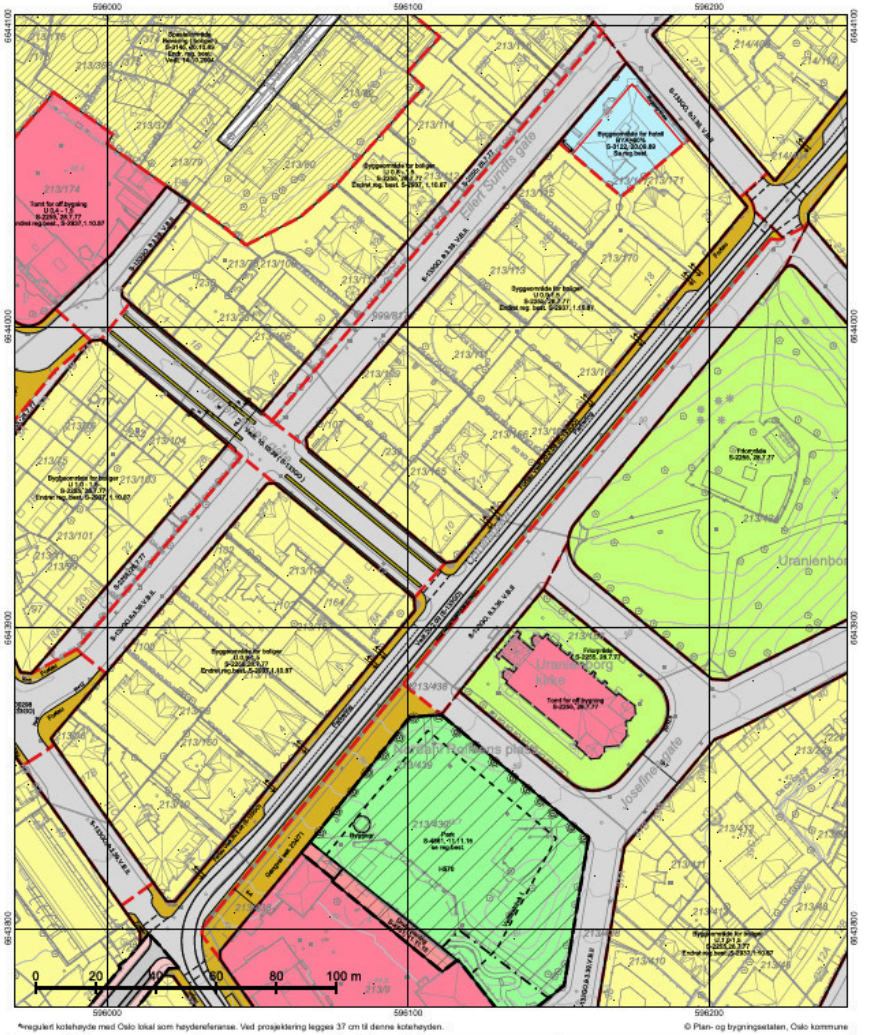




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 15.01.2025 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 137376/ 86503745 Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 15.01.2025 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 137376/ 86503745 Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP 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)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1162 - Undervisning
- 1400 - Idrettsanlegg
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

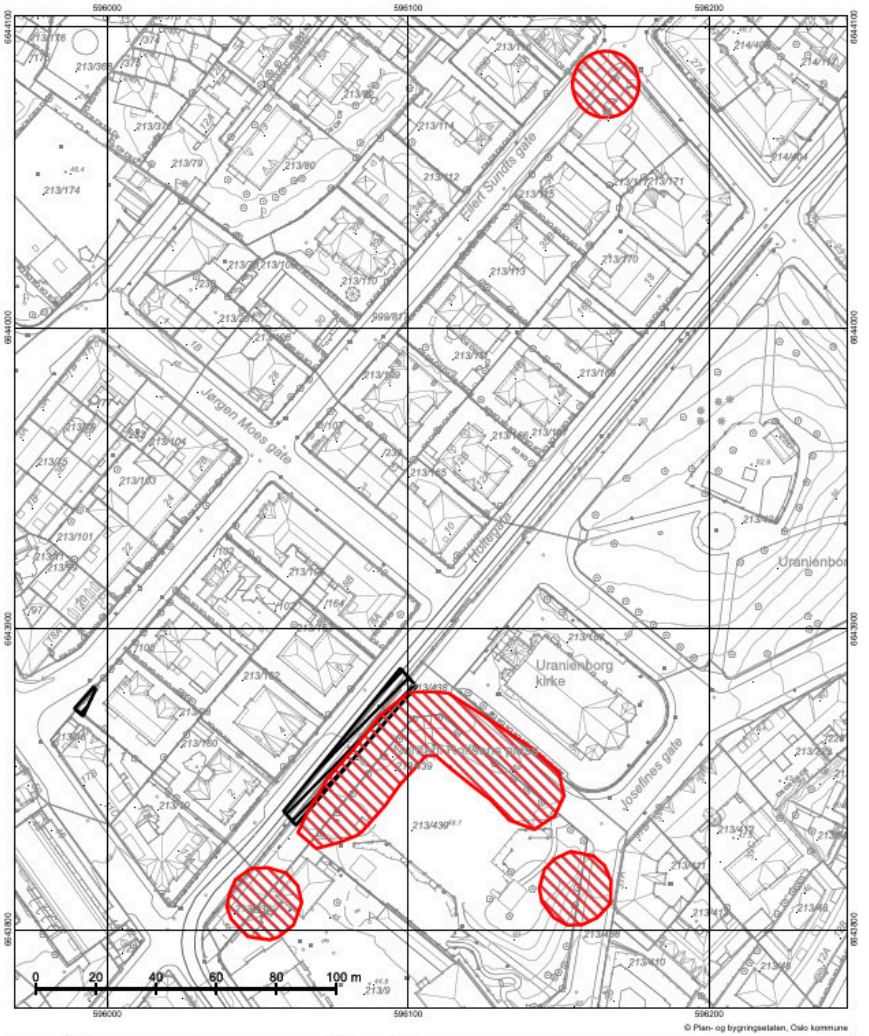
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

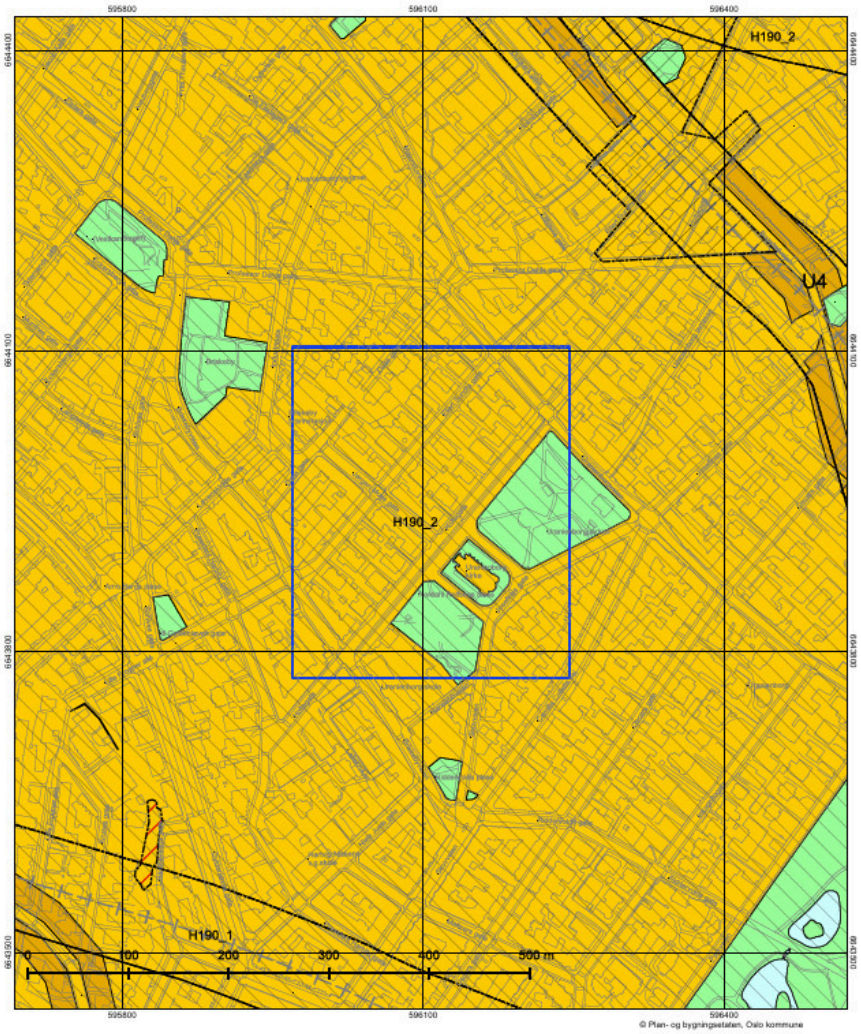
Dato: 15.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137376/ 86503745
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
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.



Oslo

Dato: 15.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137376/86503745
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOF

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

Vedtaket helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 202 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, 20383, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, 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 48 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.

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 veareal.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/306274/105
Uthentet 2025-01-16 10:01

Dok.nr 6274 1957
1813

Kfr.

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 4. juli 1957
har meddelt unntak fra bygningsvedtektens § 79.1 og § 124.1
i henhold til bygningslovens § 8.
for garasje for 2 biler
på matr. nr. 10 Holtegt.
på g.nr. ..... b.nr. .....
(Bygn.kontrollens j.nr. 57/1255) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 9. juli 1957

O. E. Isachsen
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)
Grete Egmost Isachsen
Anne Marie Stokke

Skj. B 16 c. 11-53. 1000. R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/306274/105
Uthentet 2025-01-16 10:01

Tinglysingsstempel

7/7 88

DAGBOKFØRT

07. JULI 88 045417

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 165	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Astrup Høyer A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 l.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens nøyaktighet bekreftes

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1193	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	143	21		
2	B	81	22		
3	B	75	23		
4	B	115	24		
5	B	137	24		
6	B	75	26		
7	B	144	27		
8	B	108	28		
9	B	75	29		
10	B	119	30		
11	B	121	31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1193	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

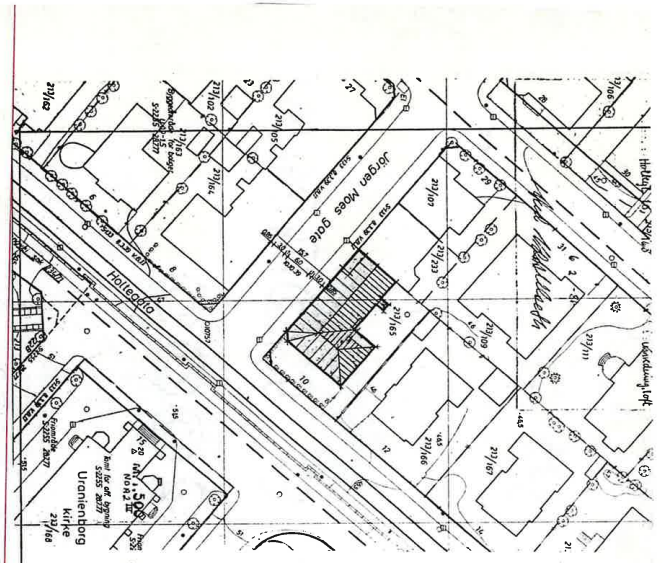
Sameiet har panterett kr. 20.000,- (kroner tyvetusen), i hver seksjon, med prioritet etter kr. 300.000,- (kroner tre-hundretusen). Sameiet er til enhver tid forpliktet til å vike prioritet inntil 90 % av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
24.02.87	Astrup Høyer A/S
Sted Oslo	N. Faudsen Tom Rund

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Astrup Høyer A/S	P.b. 6056, Etterstad 0601 Oslo 6	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/45417/105
Uthentet 2025-01-16 10:00

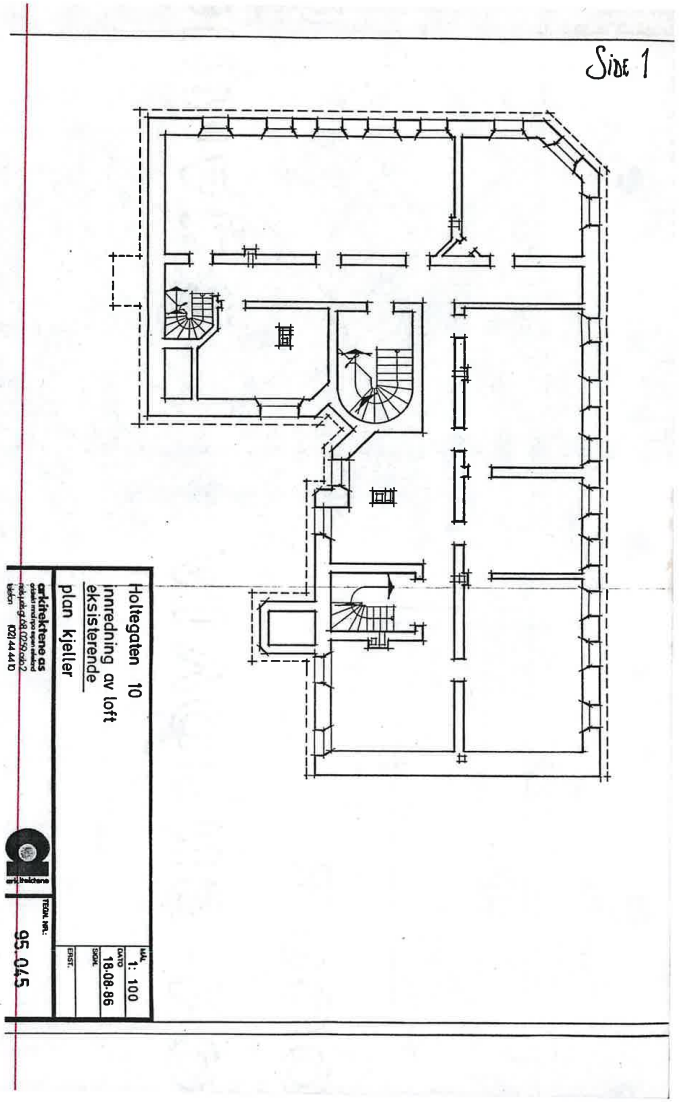


Holtegaten 10
innredning av loft
situasjonsplan

arkitektene as
Holtegt 10 0250 oslo 2
telefon 02144410

MÅL 1: 500
DATO 21.03.86
SIGN. g.b.
ERSTT.
TEGN NR. 95.001

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/45417/105
Uthentet 2025-01-16 10:00

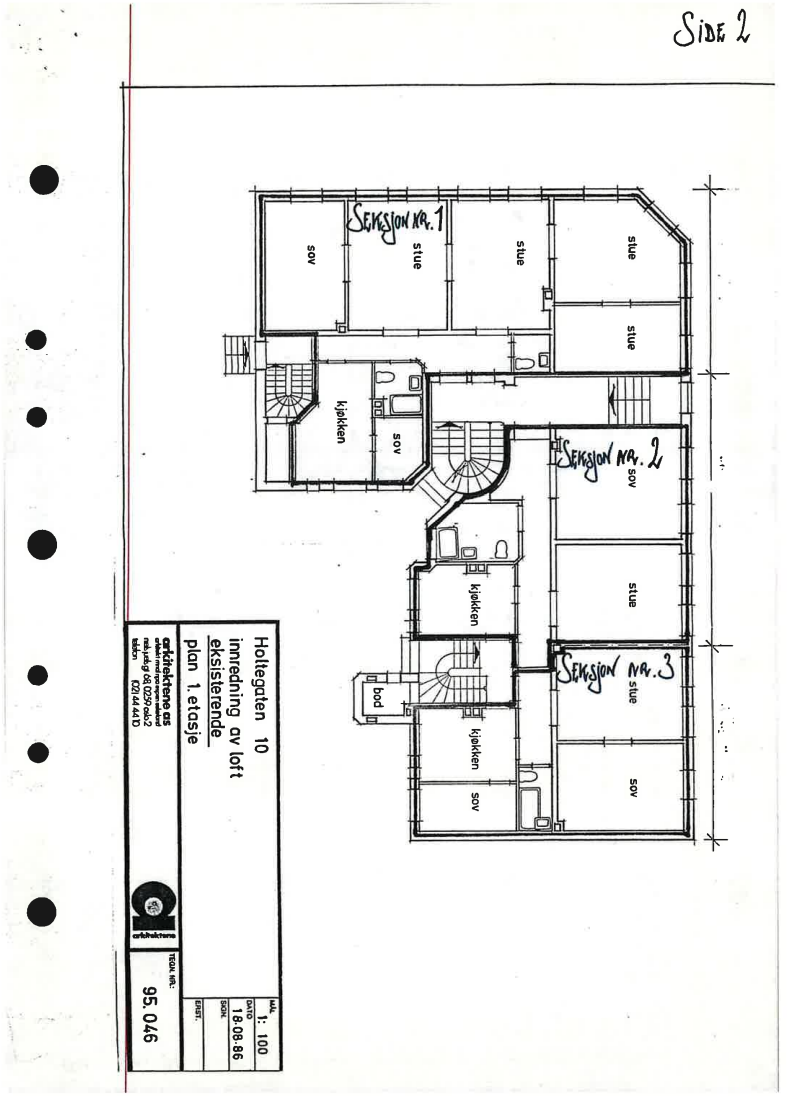


Holtegaten 10
innredning av loft
eksisterende
plan kjeller

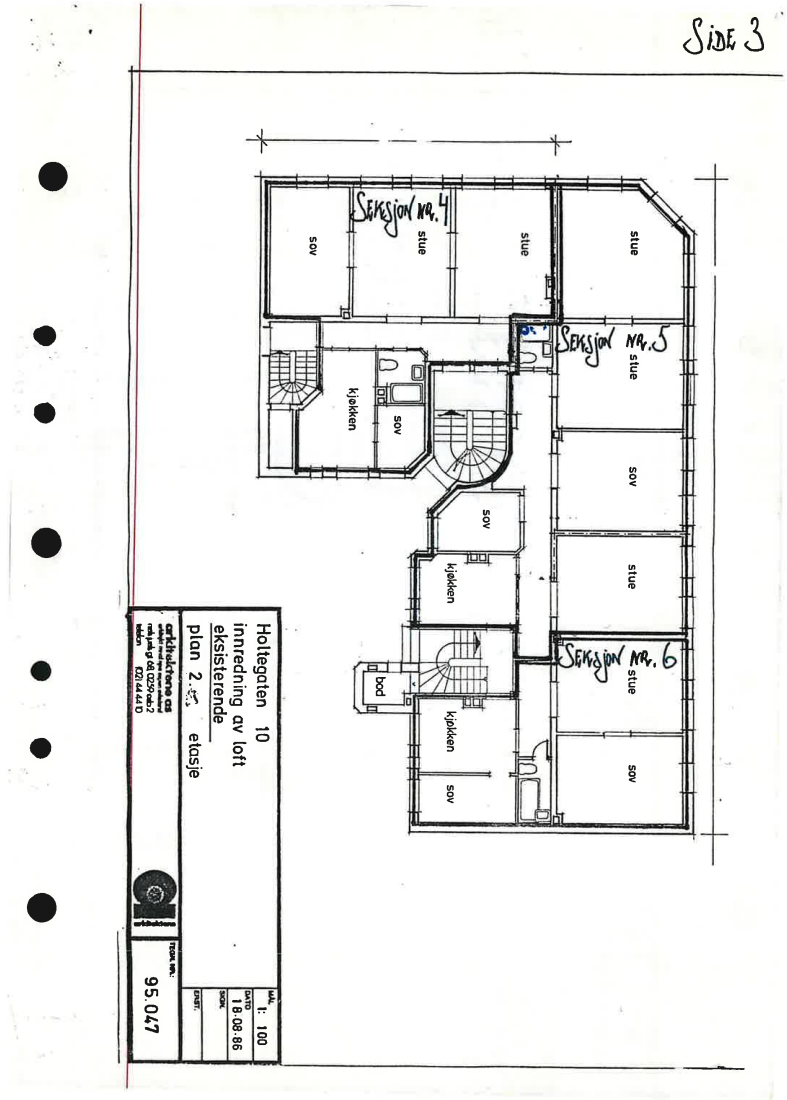
arkitektene as
Holtegt 10 0250 oslo 2
telefon 02144410

MÅL 1: 100
DATO 18.08.86
SIGN.
ERSTT.
TEGN NR. 95.045

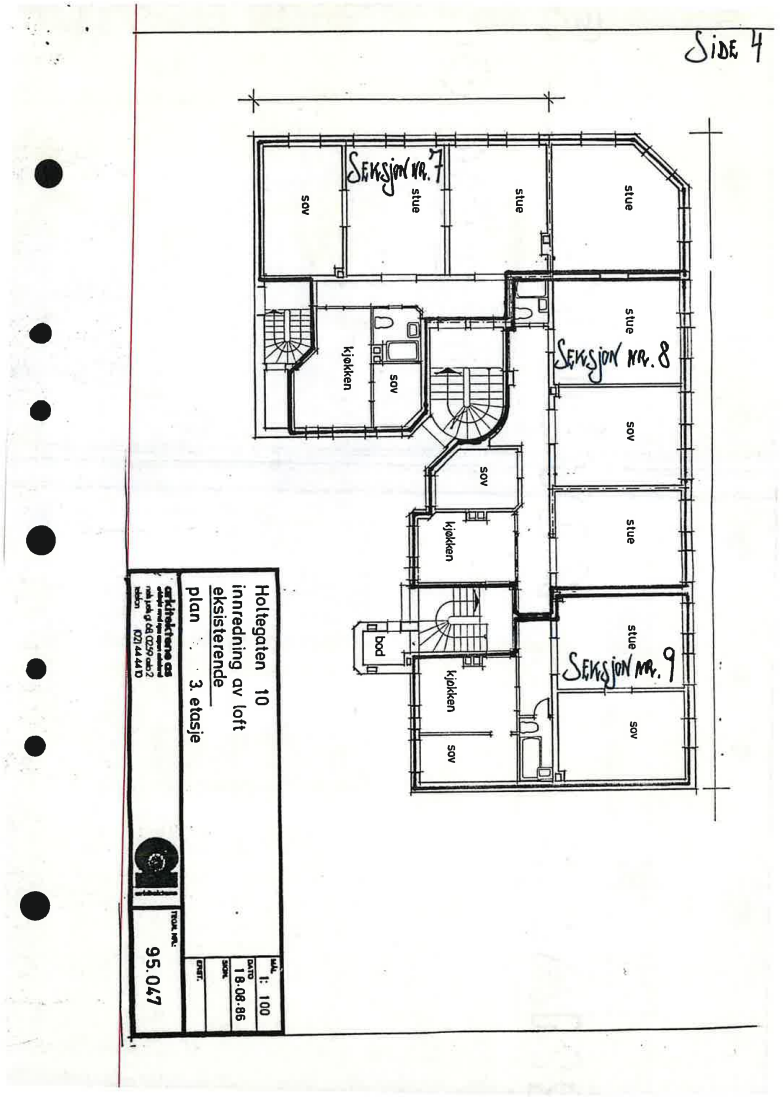
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/45417/105
Uthentet 2025-01-16 10:00



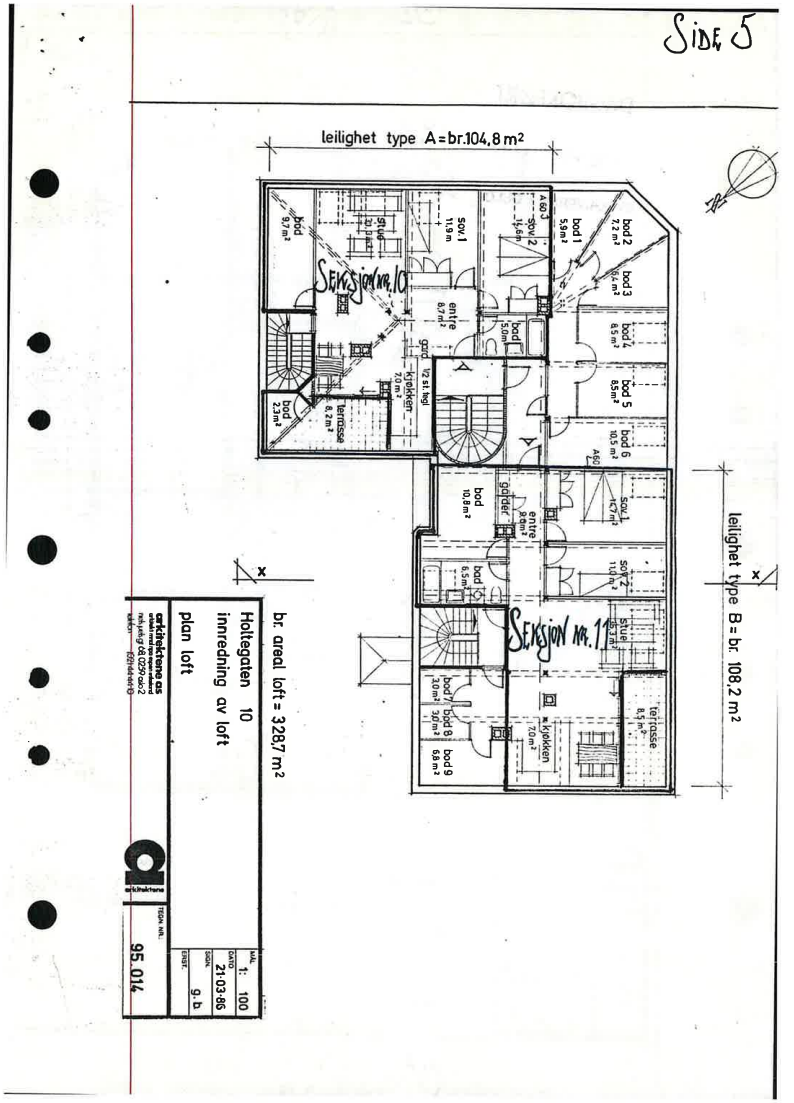
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/45417/105
Uthentet 2025-01-16 10:00



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/45417/105
Uthentet 2025-01-16 10:00



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/45417/105
Uthentet 2025-01-16 10:00



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/19616/105
Uthentet 2025-01-16 09:59

DAGBOKFØRT
09.APR.92 019616

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering - endring av eierbrøk i.h.t. oppdelingsbegjæring tgl. 7.7.88 dagboknr 45417

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Aker as	Postboks 1423 Vika, 0115 OSLO	94 50 00

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
213	165		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Aker as — Fødselsnummer:

Doknr: 19616 Tinglyst: 09.04.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/19616/105
Uthentet 2025-01-16 09:59

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1144	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	140	21		
2	B	82	22		
3	B	73	23		
4	B	103	24		
5	B	141	25		
6	B	73	26		
7	B	128	27		
8	B	116	28		
9	B	73	29		
10	B	106	30		
11	B	109	31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1144	Sum teller skal stemme med nevner		

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

7. Supplerende tekst

Oppdelingen gjelder kun endring av brøk til korrekte mål av seksjonene
Tidligere fordelingsliste slettes.

Rett avskrift Bekreftes
Oslo 9/4 92
Toni Sloen
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
02.04.1992	Aker a.s Per Mortensen (tell i vrist 1039)
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Holtegata 10

Nabolaget Briskeby - vurdert av 274 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	3 min 0.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	16 min 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	17 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	22 min 1.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	13 min 0.9 km

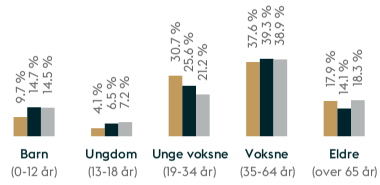
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	3 min 0.2 km
Uranienborgveien Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 5.3 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	5 min
Den tysk-norske	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	7 min
EVO Oscarsgate	10 min

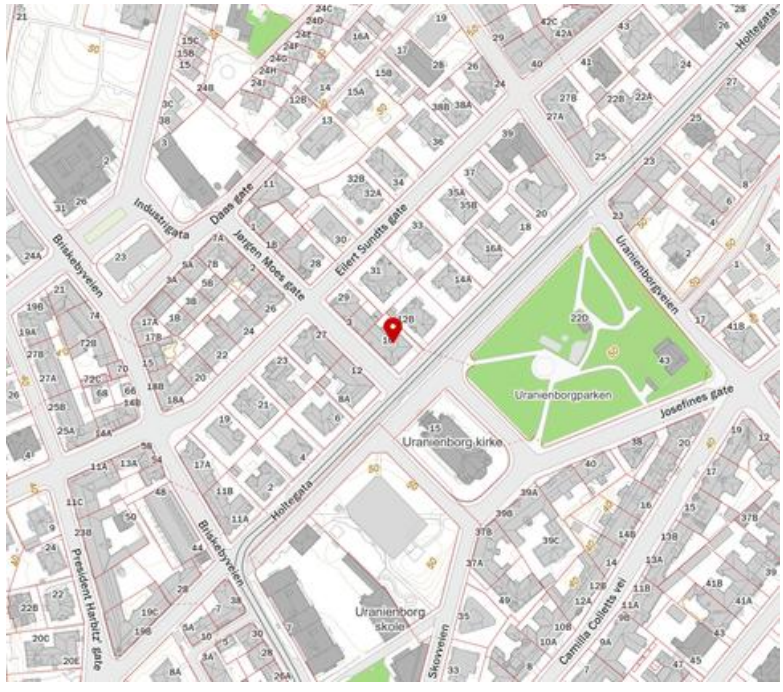
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Holtegt. 10

Anr. 90/1887.

Våningshus.

Ill. D. J.-No. 90.87
4 Bilag.

1207
87.

1856. – 567/85.

CHRISTIANIA
306
87

Bygningsanmeldelse.

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

Bygningens fladeindhold: 363,00 kvadratmeter.

Gårdsrummets dito: 280,00 kvadratmeter.

Bygningens højde: 13,00 meter til tagfoden.

Etagernes højde: 3,85 meter mellem gulv og tag; kjelderen 2,00 meter høj.

Grundmurene opføres på fundament af grundmursten i kalk, skillerumsvæggene på kiler.

Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1ste kjælklag.

Grunden drøneres, og føres grundvandet såvel som over- og skyllevand til byens kloak ved en ledning af 0,13 meters glaserede kjører.

Ydervæggene opføres med 1½ stens tykkelse, skillerumsvæggene dels af mur dels af bindingsværk.

Taget lægges med rød tagsten eller skifer.

På loftet indrettes klædeskammere og tørreloft, hjæl-

2

deren indrettes til bryggerhus, Stryge-
lokale, hus-
holdnings- kjøl- og vedhjelder.
Der anbringes 3de Trapper i bygningen; den vest-
lige bliver ildfast af jern, de 2 andre af Træ.
Der anbringes 8 Stykker 0,34 × 0,24 meters ildfaste Ovne med
tilhørende 36 St. kakkelovne, 9 St. komfurer, 1 St.
bryggepande og 1 St. Strygeovn.
Et fritliggende kakkelovnsrør anbringes i hver etage.
Lokum anbringes på to steder i bygningen med
nedfaldsrør af tjærebrændt Træ fra hver etage.
Bygningens Grund cementeres. Alle Lokumer ventileres.

Dette bygningsarbejde er, overensstem-
mende med S.T.'s bygningslover, anmeldt for ved-
kommende nabor.

Kristiania den 10 Sept. 1887.

Edw. Pedersen.
ved Anselm Liljeström.

Naar der ved den vestlige Trappe og mellem Trappen
A. vides Intet at bemærke ved Anmeldelsens, der
indstilles til Approbation og oversendes den
øvrige Fundrede Kommission.

Christiania den 11 September 1887.
Ellev. Christhal

Intet at bemærke
Chr 13/9 87 Stallerup

14 88 87 I
Fundr. Kl. Stadsingeniøren til Efterretning af de i
§§ 13, 14, 15 paalagte Bestemmelser. —

3 Christiania 13de Sept. 1887 Gj. Bull.

Fortagene kommer langs Façaderne af
Matr.nr 10 Kolbjørnsgaden til at ligge indtil 10 cm. høiere end
Gadens omgivende Midtlinier.

Bygningen og Grunden maa forsynes med
de i Loven paalagte Render, som maa gives et saadant Fald
Afløbet af mindst 1 cm paa 1 Meter. Draineringen maa udføres
efter Rettet paa Kjælderplanen. Rendestensløbene (af
glaserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges
i Cement. Drainrørenes Forbindelse med Kloakledningerne
maa forsynes med Vandlaas. Skunner, saavel for Vand som
Kloakk, maa mures i Cement, saavel Grund som Vægge.
Kjældergulvene maa aanalt ligge mindst 3 cm høiere
end Kjældergadens Overkant. — Afløb fra Bygningen forbydes.

Christiania Stadsingeniørkontor den 20 Septbr. 1887

O. Arctander

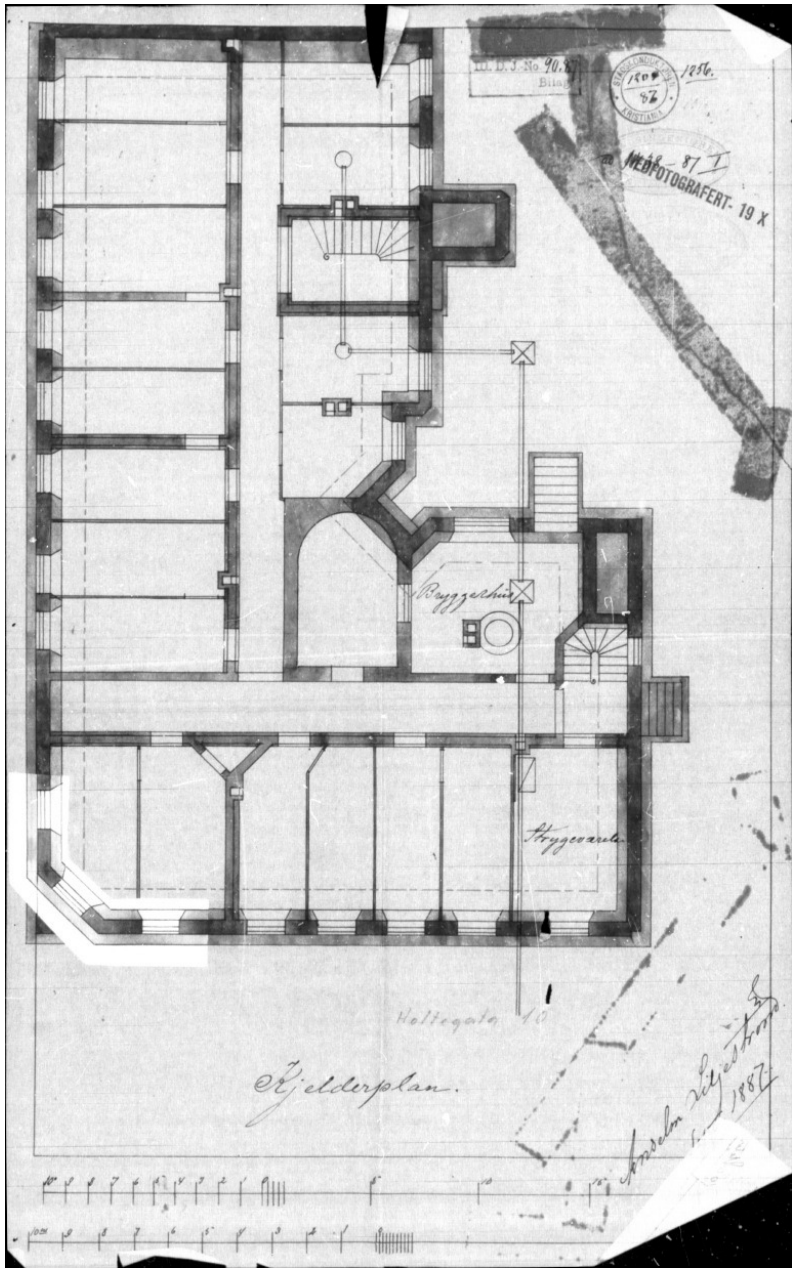
10/
87

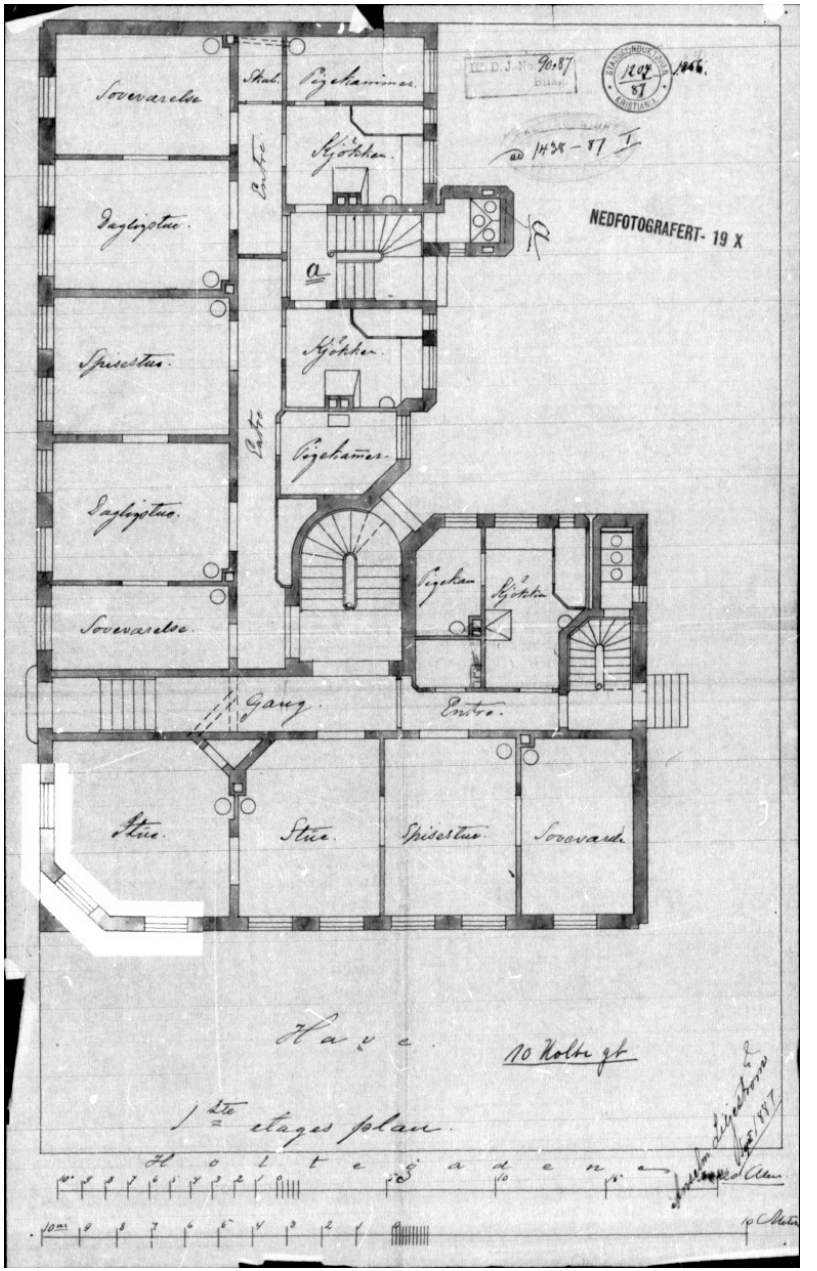
Intet at bemærke.
d. 21/9 87 Theodor Gallis.

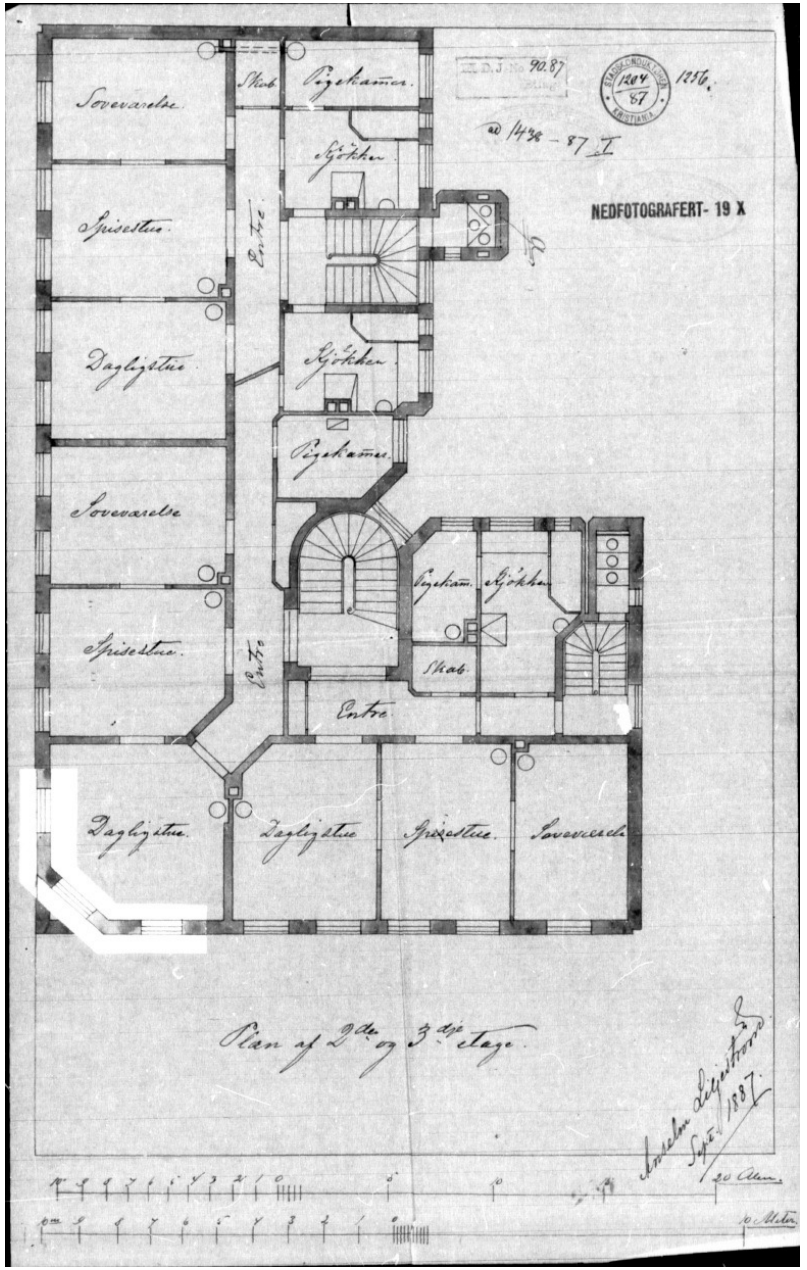
Approberes paa Betingelse af at trappen A bliver
ildfast. Stadsingeniørens Bestemmelser med-
deles Ansøgeren til Efterretning

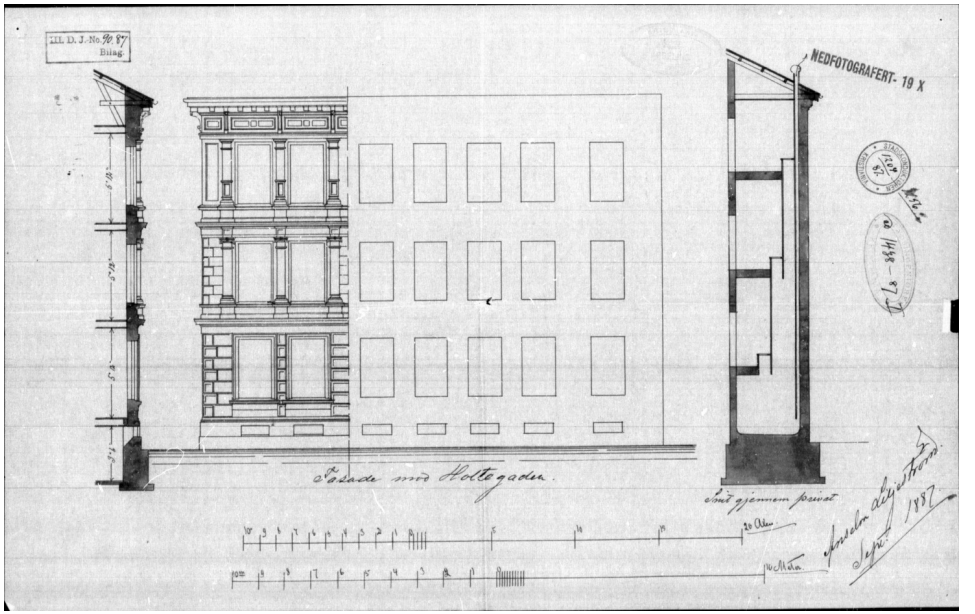
Christiania 21de Sept. 1887 Gj. Bull

Tilbagesendes Hr. Stadsarchitekten indeholdende
af et Andragende fra Eieren forandlingen med at der
herfra er givet Tilladelse om at nedrive Vaaningshuset
Grønnegaden og opføre den samme anmeldte af 1½
Etages Mure. Man er i Tvivl om hvorvidt dette


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Buggerhus
Stryggerværelse
Holtegata 10
Kjelderplan.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Soveværelse
Dagligstue
Spisestue
Dagligstue
Soveværelse
Pigekammer
Skal
Entre
Kjøkken
Kjøkken
Pigekammer
Pigekam
Kjøkken
Gang
Entre
Stue
Stue
Spisestue
Soveværel
Have
10 Holtegt
1ste etages plan.


Soveværelse
Skab
Pigekammer
Kjøkken
Spisestue
Entre
Dagligstue
Kjøkken
Pigekammer
Soveværelse
Spisestue
Pigekam.
Kjøkken
Skab
Entre
Entre
Dagligstue
Dagligstue
Spisestue
Soveværelse
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Plan af 2den og 3die etage.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Façade mod Holtegaden.
Snit gjennem portet

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 417200

APPROBASJON

J.nr. 2477/52 - KF/RH

Ad: Io Holtegt.

Anmelder: Welcent & Lystad A/S, Kongensgt. 6

Eier: fru Gunda Christoffersen, Holtegt. Io

Arbeidets art: Innredning bad og w.c.

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

För byggetillatelse kan gis må:

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

Oslo, bygningssjefen, den 27. august 1952

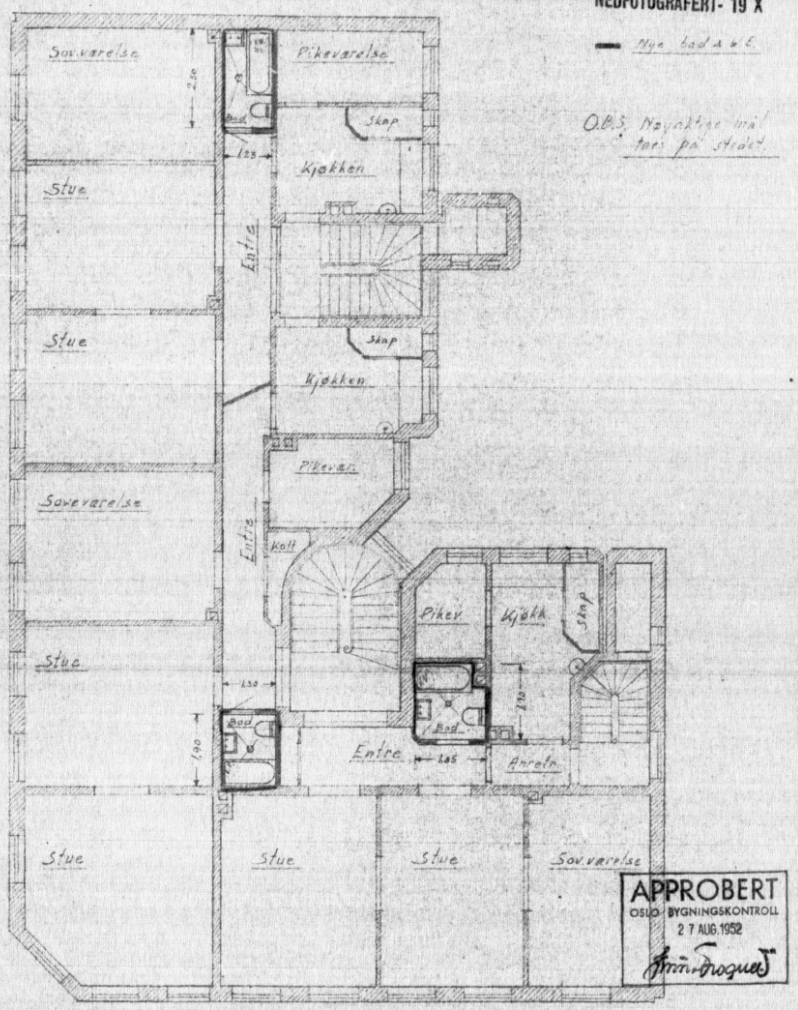
Harald Wildhagen

K. Frøgner
bygningsinspektør

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

— Nye bad o.s.v.

O.B.S. Nøyaktige mål tars på stedet



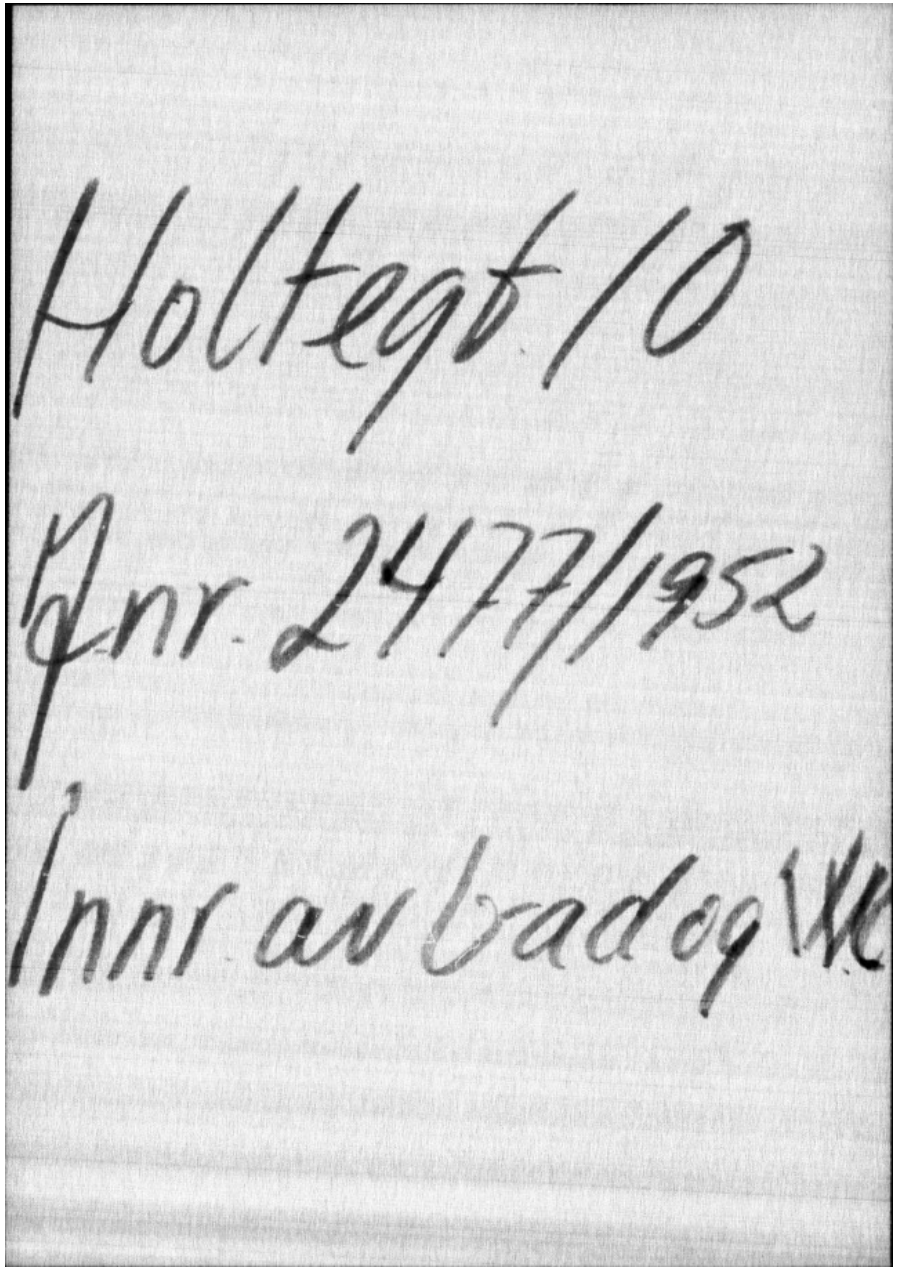
Plan av 2den og 3dje etg.

2477

Mål. 1:80

Mål.	HOLTEGT. 10
1:80	Innredning av bad og W.C.
Oslo 30/6-52	

Mål. 1:80



HELMERT & LYSTAD A/S
MUR- & TØMMERMESTERE
ENTREPRENØRFORRETNING

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

TELEFON 41 25 93

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

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

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

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

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

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

Rörleggerarbeidet blir særskilt anmeldt.

Ærbödigst
Helmert & Lystad A/S
A. Lystad

BYGGEMELDING. 2477

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

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

Holte - gate nr. 10.

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

Melding om ansvarshavende vedlegges. innsendes senere.

Arbeidets art:

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

(fortsettelse: se baksiden)

Det søkes dispensasjon fra	i anledning:
bygningslovens (vedtektenes) §	
byggeforskriftenes kapitel §	

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
27 AUG 1952

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

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

Oslo, den

eier: for Gunnar Christoffersen Gunnar Christoffersen
adr.: Holtet 10

anmelder: HELMERT & LYSTAD A/S
adr.: ENTREPRENØRFORRETNING
telf.: 41 23 93

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III 41 72 05

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 2 biler

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Holtet.lo		57/1255/HF.

Byggherre Ansvarshavende

Eierne av Holtet.lo,
v/ C.E.Isachsen,
Holtet.lo,
Oslo.

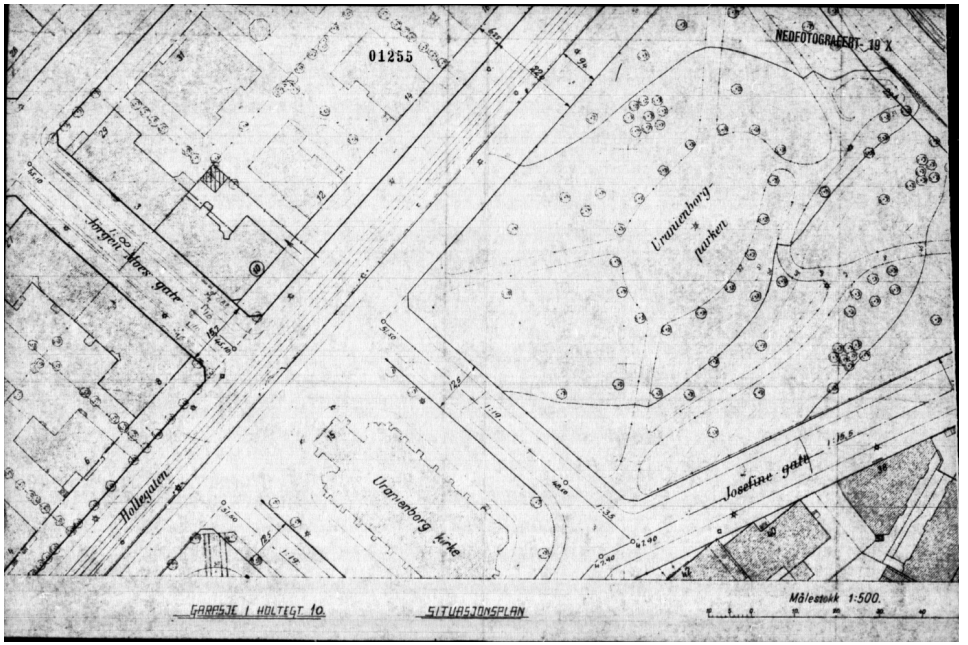
Dato
1.november 1961.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold: Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring, og på betingelse av at garasjen males.

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

60 000 7.61 K.A.



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 tilleggsanmeldes 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
Publikumseksp.: 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

H.H.
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.

Tilleggsanmeldte 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.

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: 820 80150

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. Hybelleilighetene har egen inngangsdør. Alle hybelleilighetene var bebodd ved befaringen.

Det er lydskille og branncellebegrensende konstruksjon bare mellom de to approberte loftsleilighetene. De 8 hyblene tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav til lydskille, branncellekonstruksjon 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."

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: 820 80150

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 03.01.2019

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

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

Ferdigattest - Holtegata 10

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

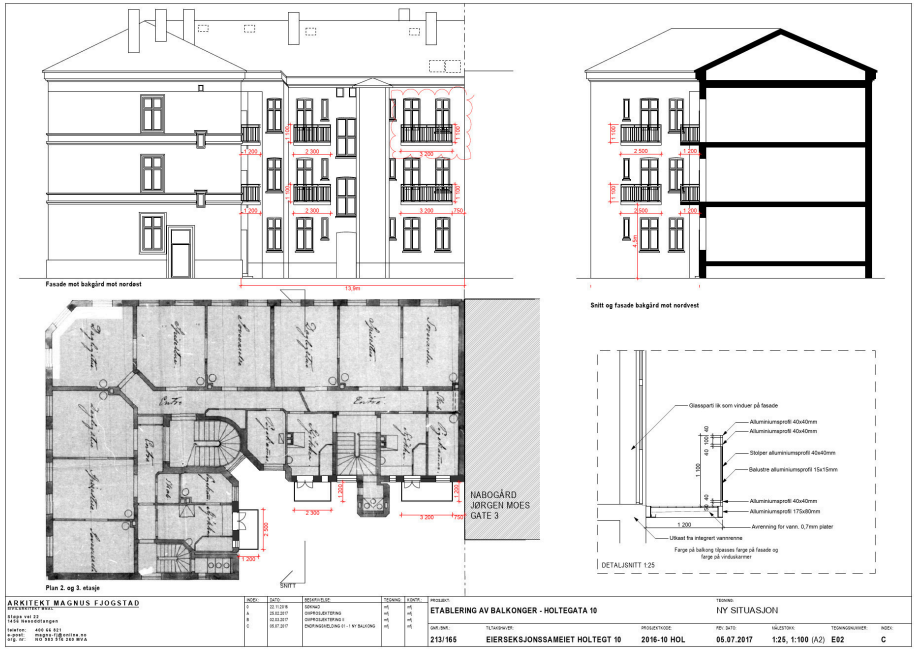
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2019 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0014/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holtegata 10 - Vender mot Jørgen Moes gate 0259 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 165, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no