NORDVIK

Arnebråtveien 53C

3 soverom | 141 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Arnebråtveien 53C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026







Nøkkelinformasjon

Tiltalende rekkehus med moderne standard, solrik terrasse og p-plass. 2 stuer, 3 sov., 2 bad, kjøkken, el-anlegg, ildsted m.m. fra 2021.

Prisantydning	**10 850 000,-**
Omkostninger	**273 690,-**
Totalpris	**11 178 689,-**
Fellesgjeld	**54 999,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 347,-**
BRA-i	**141 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

Velkommen til Arnebråtveien 53C – et tiltalende og betydelig oppgradert rekkehus over tre plan, med en familievennlig beliggenhet i et veletablert bomiljø på Holmen. Her ligger et hyggelig fellestun rett utenfor inngangsdøren, hvor barna samles til trampoline og fotball om sommeren, og aking og bålpanne om vinteren. Fra kjøkkenvinduet har man god oversikt over aktivitetene på tunet.

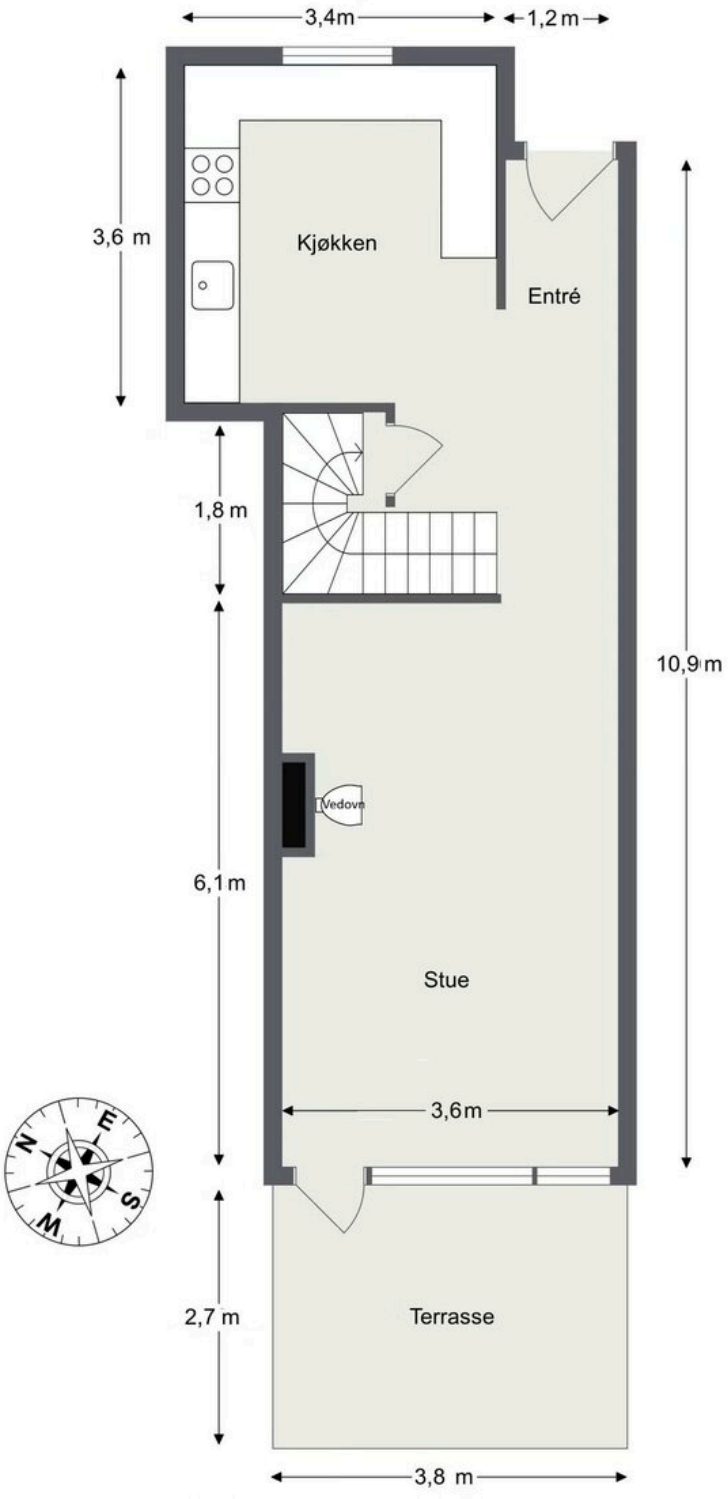
Boligen ble betydelig oppgradert i 2021 og byr på moderne kjøkken, to bad, tre soverom, stue med peisovn og utgang til sydvestvendt terrasse. I underetasjen er tidligere boder innredet som en ekstra stue med vedovn. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Her bor man med grønne fellesarealer, godt naboskap og kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turmuligheter.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.














SPUNTINO
Wilhelm Hammershøi















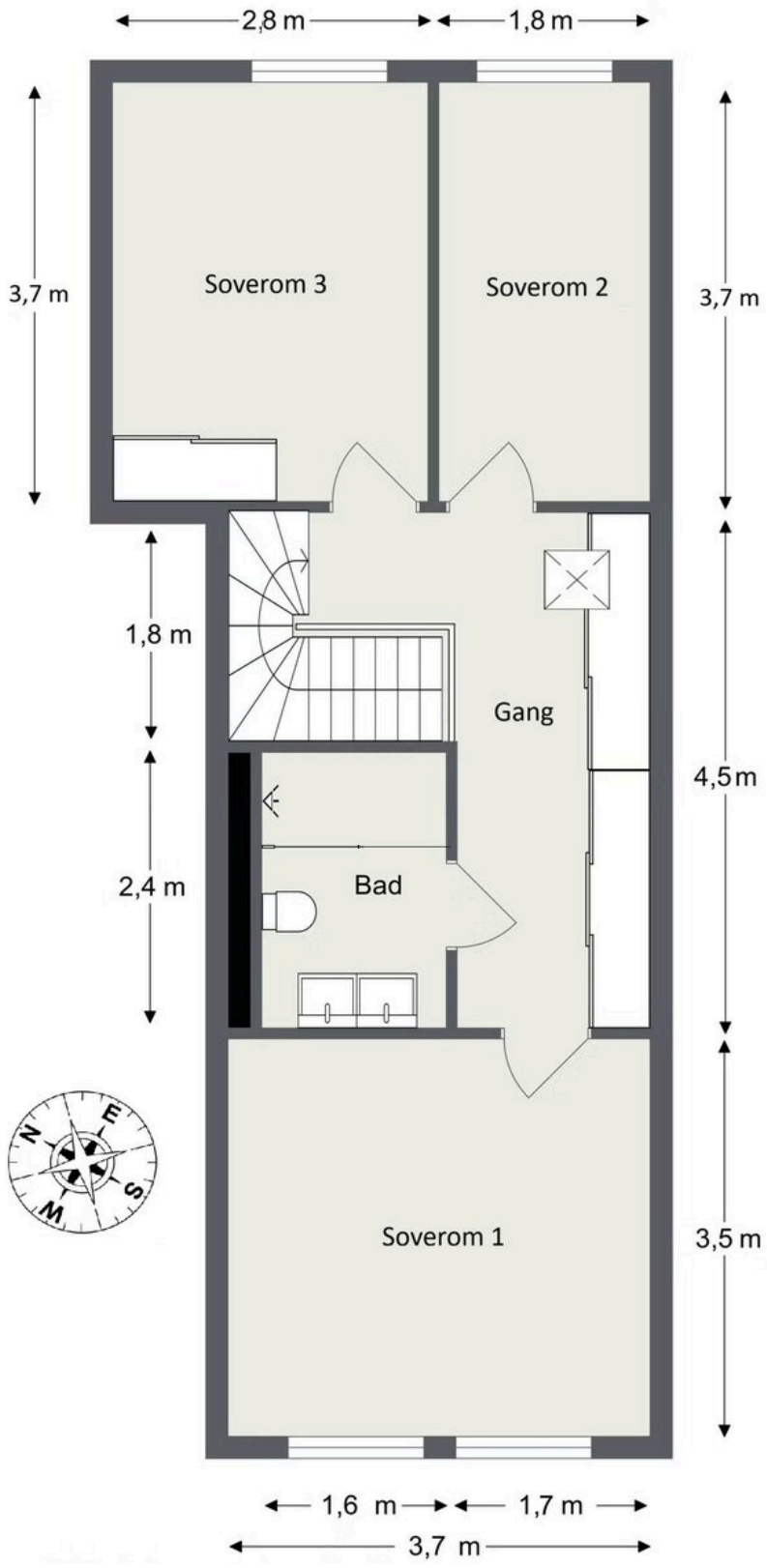




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.















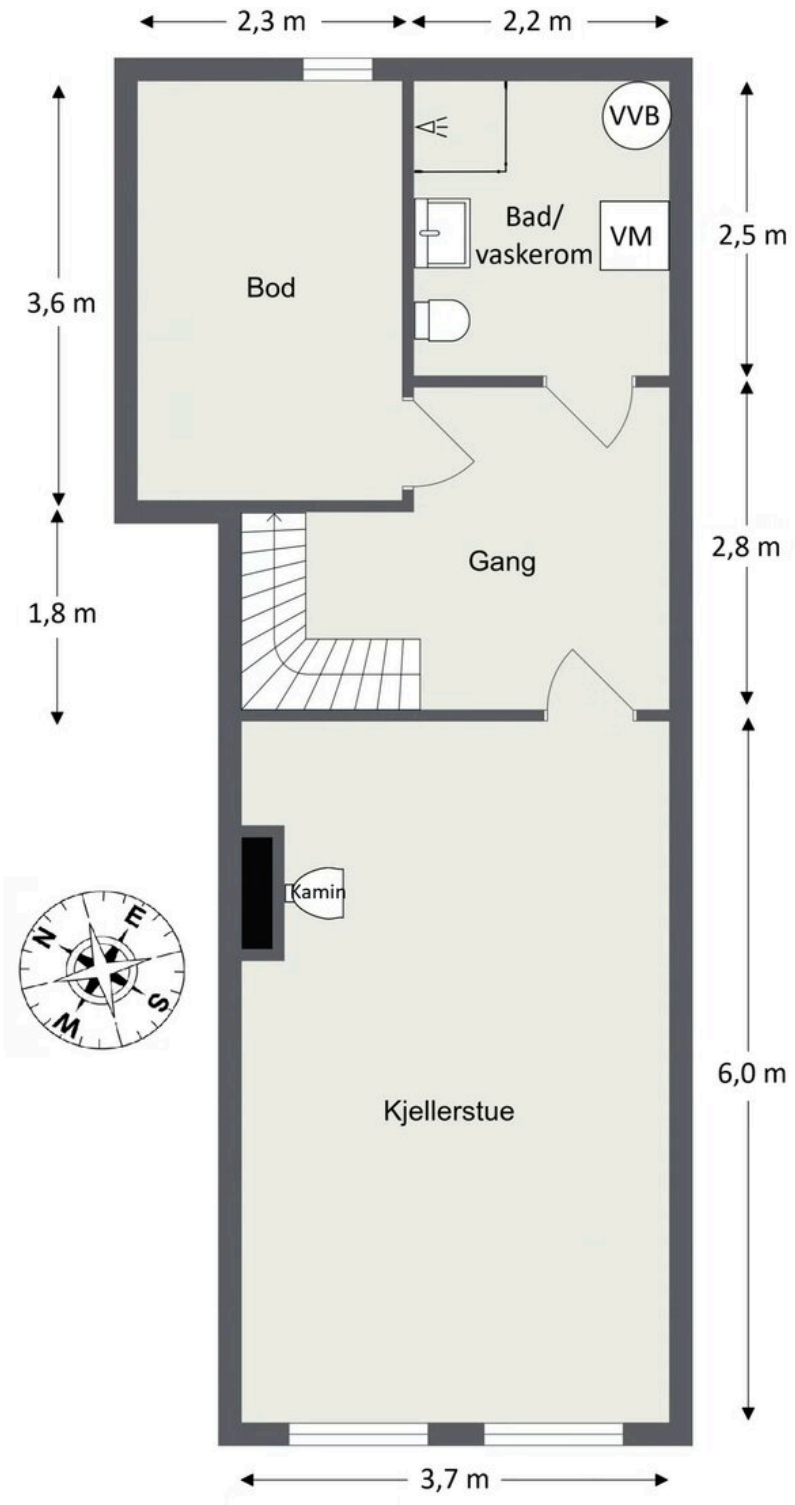



Aēsop

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






SAVON
LIQUIDE
MARSEILLE

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0082/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arnebråtveien 53C, 0771 OSLO
Gnr 27, bnr 1176, snr 33 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Herman Ragnar Bernt Hildan

Kjøpesum og omkostninger
10 850 000,- (Prisantydning)
54 999,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 904 999,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
272 600,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
273 690,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
286 690,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 178 689,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 191 689,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 141 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 11 kvm

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. Gang, kjellerstue, bad og bod.
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, kjøkken og stue.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 11 kvm. Syd-vestvendt terrasse

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, 3 soverom og bad.
Total BRA: 48 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.10.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Barnevennlig tun med trampoline, fotball, aking og bålpanne
- Kjøkken med direkte utsyn til tunet
- Totalrenovert i 2021: nye bad, kjøkken, el-anlegg og rør
- 141 m² over tre plan med tre soverom, to stuer og to bad
- Begge bad med dokumentert membran
- Terrasse mot vest med kveldssol og trapp ned til felles hage
- Skole 10 min, barnehage 7 min og T-bane 7 min til fots
- Rett til parkeringsplass, med mulighet for elbillading
- Felleskostnadene dekker oppvarming, kommunale avgifter og forsikring
- Vedovn i både stue og kjellerstue

Parkering

Hver seksjon har anledning til å parkere ett kjøretøy på tunet. Hver beboer får utdelt et parkeringskort iht. hvor man kan parkere. Alle biler skal ha gyldig parkeringskort i frontruten. Ved ledighet er det også mulighet for leie av garasjeplass, plass med motorvarmer eller ytterligere plass i på tunet/i sameiet.

Ditt nye hjem - rom for rom

Entré
Velkommen inn i en familievennlig bolig med godt utnyttet areal og moderne standard etter betydelige oppgraderinger i 2021. Entreen er innbydende med gråmalte veggflater, listefri himling og pene, grå garderobeskap langs den ene veggen. Rommet ligger åpent mot trapperom og stue, og har enstavs parkettgulv som er lagt sømløst inn i trapperommet, stuen og kjøkkenet.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom, med vindu mot inngangspartiet og adkomst fra trapperommet, som også gir god kontakt inn mot stuen. Innredningen var ny i 2021, montert langs tre sider, noe som gir rikelig oppbevaringsplass og god arbeidsflyt. Kjøkkenet har takoppforede skap med glatte, grå fronter og benkeplate i marmorert laminat med sort vaskekum i kompositt.

Veggen er malt i samme farge som skapene, slik at det hele fremstår nærmest skreddersydd til rommet. Kjøkkenet har benkebelysning, spotskinner i taket, og får godt med dagslys fra vinduet. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og kullfilterventilator, samt komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Fra kjøkkenet har du direkte utsyn til tunet. For en småbarnsfamilie er det en hverdagsluksus: middagen kan lages mens barna leker ute, og du har dem hele tiden i blikket.

Stue
Stuen er lys og luftig med gode vindusflater mot sydvest og utgang til en solrik terrasse. Under vinduene er det en pent innkasset radiator og en bred vinduskarm med plass til blomster eller pynt. Rommet har lyst parkettgulv i enstavs design, lysmalte, glatte veggflater og glatt, hvitmalt himling med nedsenket downlights langs kanten.

Arealet er møbleringsvennlig med åpen løsning mot trapperommet og god plass til både tv-lounge og spisebord. En moderne peisovn fra 2021 tilfører ekstra hygge og varme.

Kjellerstue
I kjelleren er tidligere bod innredet som kjellerstue, men ikke søkt godkjent til formålet. Et rom som dette har god nytteverdi og byr på ekstra privatliv i hverdagen. Rommet har lysmalte, glatte veggflater, enstavs parkettgulv, listefri himling med nedsenket downlights langs kanten, samt vegglampe og spotlampe i taket. To smale vinduer øverst på endeveggen gir noe innslipp av dagslys. Rommet har god plass til tv-lounge og får ekstra hygge fra en sjarmerende vedovn.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har to moderne bad, begge renovert i 2021. Det første badet ligger i kjelleren og er kombinert vaskerom, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning. Badet er utført med lyse, marmorerte fliser på gulvet og på veggene i dusjsonen, kombinert med slette, malte veggflater ellers, gulvvarme og downlights.

Innredningen består av en bolleservant på mørkt servantmøbel med hvit benkeplate, rundt speil, veggmontert toalett, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur i sort design.

Soverom og garderobe
Rekkehuset har tre fine soverom, alle plassert i andre etasje, hvor det også er et familievennlig bad. Alle tre har gode vindusflater, parkettgulv, lysmalte, glatte veggflater, listefri himling og oppvarming fra radiatorer som er pent kasset inn.

Det er skyvedørsgarderobe på to av rommene og garderobeskap i det tredje. Boligen har også skyvedørsgarderobe på gangen utenfor soverommene, garderobeskap i entreen, god lagringsplass i en bod i kjelleren og mulighet for leie av ekstern bod i sameiet.

Bad/wc/vaskerom
Badet i andre etasje har marmorerte fliser på gulvet, matchende fliser på de fleste veggene og noen malte veggflater. Det er downlights i himling og varme i gulvet. Innredningen består av to bolleservanter på hvit benkeplate med sort servantmøbel i underkant, speil med integrert belysning, veggmontert toalett og en romslig dusjnisje med skyvedør i glass, samt regnfallsdusj og hånddusj i sort design.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Solforhold

Mot vest har boligen egen terrasse for grilling og kveldssol, med sol til ca. kl. 21 i sommerhalvåret og trapp ned til felles hage.

Modernisering og påkostninger

2021: Totalrenovering ved Teamtømrer AS: nye bad i kjeller og 2. etasje med dokumentert membran, nytt kjøkken, nytt el-anlegg med samsvarserklæring, nye vannrør, ny varmtvannsbereder, ny vedovn i stuen, nye gulv og overflater.

2008: Nye vinduer og terrassedør.

2025–26: Innhentet dokumentasjon for arbeidene i 2021:kontrollskjema med byggebilder for membranen (Bad og Membran AS), prosjektperm for rør (Oslo Rørteknikk AS) og samsvarserklæring for el (Nor Elektro AS). Malt innvendig. Vannlås og avtrekk i kjellerbadet, ny flis på badet i 2. etasje.

Uteområde

Rekkehuset ligger i et meget familievennlig og fredelig område med lekeplasser, barnehage og skoler like i nærheten, samt buss, T-bane og servicetilbud som gir enkel hverdagslogistikk. Bygget ligger omkranset av grønne fellesarealer med plen, prydvekster, trær og tettvokst hekk mot veien, noe som er med å skape trivsel.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt terrasse på ca. 11 kvm, med adkomst videre til felles hage. Uteplassen har dekke av terrassebord, tett rekkverk med grind, skjermende levegger på sidene og en markise for solskjerming. Balkongdøren og vinduene i huset ble skiftet i 2008 og fasaden er i pusset mur.

Tunet er hjertet i sameiet. Om sommeren samles barn i alle aldre rundt trampolinen og fotballen på plenen, mens de voksne tar kaffen på trappen i morgensolen. Om vinteren blir det aking, ski og kvelder rundt sameiets bålpanne

Parkering
Etter vedtektene § 2 har hver seksjon rett til én parkeringsplass på sameiets fellesareal, utendørs eller i garasje mot leie. Plassene fordeles av styret og er ikke faste. Det er mulighet for elbillading, og ladeboks bestilles via styret. Garasjeplass og ekstra bod kan leies etter ansiennitet.

Det finnes flere gjesteparkeringsplasser på området. Øvrig parkering skjer etter gjeldende bestemmelser.

Etter eierseksjonsloven §26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven §25.

Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Holmen i Oslo, omgitt av grønne og rolige omgivelser. Beliggenheten kombinerer nærhet til byens tilbud med kort vei til marka, flotte turmuligheter og et rikt aktivitetstilbud. Holmen skole, som åpnet i 2018, ligger i nærområdet, og det finnes flere barnehager i nærheten.

I nærområdet ligger Gressbanen, hvor Ready har sitt idrettsanlegg, med blant annet fotball- og bandybaner. Det er også kort vei til Njård-anleggene med tennis og øvrige idrettsfasiliteter. Hovseter skole er nylig rehabilitert og utvidet, og har fått en ny skolepark som også er tilgjengelig for nærmiljøet utenom skoletid.

For den som setter pris på friluftsliv, er beliggenheten svært attraktiv. Holmendammen med parkområder og turmuligheter ligger i nærheten, mens gang- og sykkelveier leder videre mot Bogstadvannet og Nordmarka. Bogstad gård byr på kafé, kulturaktiviteter og historiske omgivelser, mens Oslo Golfklubb ligger like ved. Om vinteren er det gode muligheter for langrenn i marka, og fra Huseby-området er det prepparerte løyper videre mot Bogstad og Nordmarka. Holmenkollen nasjonalanlegg og Tryvann ligger også innen kort kjøreavstand.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Rema 1000 i Stasjonsveien og Extra Huseby. For et bredere utvalg av butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud er det kort vei til Røa sentrum og CC Vest. Røa har et godt og variert servicetilbud, samtidig som det er enkelt å komme seg videre til Majorstuen og Oslo sentrum.
Kollektivtilbudet er godt, med buss i nærområdet og Holmen T-banestasjon innen gangavstand. Nærmeste

bussholdeplass er Arnebråtveien, rundt 180 meter fra eiendommen, mens Holmen T-banestasjon ligger ca. 750 meter unna.
For familier er beliggenheten særlig praktisk, med kort vei til både skole, barnehager, idrett og fritidsaktiviteter. Holmen skole er en 1.–7.-skole og åpnet i 2018. Det finnes også flere alternative skoletilbud i området, blant annet Rudolf Steinerskolen i Oslo og Persbråten videregående skole.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består av eneboliger, rekkehus, flermannsboliger og mindre leilighetsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid
Arnebråtveien barnehage (1-5 år)
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år)
Frantsebråten barnehage (0-5 år)

Holmen skole (1-7 kl.)
Hovseter skole (8-10 kl.)
Persbråten videregående skole
Ullern videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra nabolagsprofilen, og tilhørigheten kan endres av Oslo kommune. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til Oslo kommune for oppdatert informasjon.

Oslo kommune benytter veiledende inntaksområder, og skoleplass kan også avhenge av kapasiteten ved den enkelte skole. Formuleringen over tar derfor høyde for dette.Det vi kommer til å savne aller mest, er det fantastiske bomiljøet og tryggheten ved å kunne slippe barna rett ut på tunet. Om sommeren samles barna til trampoline, fotball og lek, mens vinteren byr på aking og hyggelige stunder rundt bålpannen. Fra kjøkkenvinduet har vi god oversikt over tunet og barna som leker ute.

Selger forteller
Vi har elsket å bo her. Det vi kommer til å savne mest, er tunet: barna som løper ut døren etter frokost og alltid finner noen å leke med, uansett alder. Om sommeren er det trampolinen og fotballen, om vinteren aking, ski og bålpanne med naboene.

Fra kjøkkenet har vi hatt barna i blikket mens vi laget middag, og det har gjort hverdagen enklere enn vi trodde var mulig.

Vi flytter bare fordi familien trenger mer plass. For en småbarnsfamilie er dette et helt spesielt sted å vokse opp med veldig hyggelig naboer.

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juli 2025. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Begge bad ble totalrenovert i 2021 av Teamtømrer AS. Membran i begge bad lagt av Bad og Membran AS, rør av Oslo Rørteknikk AS, el av Nor Elektro AS. Dokumentasjon: kontrollskjema med byggebilder, prosjektperm og samsvarserklæring, fremlagt for takstmann. I 2026 er vannlås og avtrekk montert i kjellerbadet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Begge bad ble totalrenovert i 2021 av Teamtømrer AS. Membran i begge bad lagt av Bad og Membran AS, rør av Oslo Rørteknikk AS, el av Nor Elektro AS. Dokumentasjon: kontrollskjema med byggebilder, prosjektperm og samsvarserklæring, fremlagt for takstmann. I 2026 er vannlås og avtrekk montert i kjellerbadet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Begge bad ble totalrenovert i 2021 av Teamtømrer AS. Membran i begge bad lagt av Bad og Membran AS, rør av Oslo Rørteknikk AS, el av Nor Elektro AS. Dokumentasjon: kontrollskjema med byggebilder, prosjektperm og samsvarserklæring, fremlagt for takstmann. I 2026 er vannlås og avtrekk montert i kjellerbadet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Sameiet eier en leilighet i felleskap som akkurat er solgt, denne er nå solg og jeg forstår det slik at provenyet skal brukes til oppgradering av fasade

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2021. Nor Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Sluttkontroll 01.07.2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Sameiet har ordning for el-bil lader til parkeringsplass

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

etc.? Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig? Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei. Utført i 2021 av tidligere eier. Totalentreprenør: Teamtømrer AS. Membran: Bad og Membran AS. Rør: Oslo Rørteknikk AS. Elektrisk: Nor Elektro AS (samsvarserklæring foreligger). Kjeller: Boder er gjort om til kjellerstue og bad/vaskerom. Ifølge tilstandsrapporten (punkt 6.16) er bruksendringen søknadspliktig og ikke omsøkt. Rommene er

ikke godkjent for varig opphold, og vinduene oppfyller ikke krav til rømningsvei. etasje: Lettvegg mellom kjøkken og trapp er fjernet. 2. etasje: WC og bad er slått sammen til ett bad. Disse endringene er ikke søknadspliktige. Jeg har ikke selv kunnskap om søknadsplikten utover tilstandsrapportens vurdering.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Ja. Sprekk i en flis på badet i 2. etasje.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Tilstandsrapporten 13.10.2026 registrerer forhøyet fukt i muroverflater i kjeller og at terrenget heller inn mot grunnmuren. Jeg har ikke observert lekkasje, sopp eller råte. Drenering og terreng er sameiets ansvar og står øverst i vedlikeholdsplanen (styreleder, 08.10.2026).

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?
Ja. Sølvkre observert av eieren frem til 2025 (informert i salgsoppgave) men ikke observert av selger 2026.

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. Tilstandsrapport 07/03/2025 - Utført av takstmann Ole Herman Krefting (mstr.no).

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

Ja. Vaktmesterbolig tidligere eid av sameiet har blitt solgt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong innvendig kledd med Tresonitt. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og Siporex og er utvendig kledd med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et betong. Vindu med 2-lags isolerglass.

Avløpsrørene er av plast, og deler av anlegget er skiftet i forbindelse med kjøkken- og baderomsrenovering i 2021. Anlegget har lufting over tak. Boligen har innvendige vannledninger av typen rør-i-rør i plast, skiftet i 2021, med tilhørende fordelerskap. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap plassert i vegg i kjellertrapp. Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021 er plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen er innenfor forventet levetid.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 20
TG-2: 10
TG-3: 1
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-3:
Terrengforhold:
Flatt terreng eller fall inn mot boligen. Kostnadsestimat: Under 20 000. Årsaken til at den reelle kostanden er satt til minimumsbeløp er fordi det er bekreftet i epost til eier fra styreleder at dette forholdet er sameiets ansvar og at det vil iverksettes tiltak fra sameiets side som en prioritert sak.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
Fuktsikring og drenering:
Forhøyet fuktnivå i muroverflater.

Rom under terreng:
Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.

Balkong, terrasse, platting:

Terrasse med behov for overflatebehandling/renovering.

Vinduer og dører:
Kjellervindu i boden og takvindu er fra byggeår.

Taktekking:
Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken - Avtrekk:
Omluftsvifte uten avtrekk til det fri.

Vannbåren varme:
Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Bad/vaskerom.
Overflate vegg/himling:
Liten innvendig sprekk i gipsplate på veggen over berederen.

Membran, tettesjikt og sluk:
Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Ventilasjon:
Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
Skorstein over tak:
Tilkomst til taket ikke var mulig på befaringsdagen.

Takkonstruksjon og loft:
Taket ble ikke besiktiget pga. manglede adkomst og overflaten er i lite grad synlig fra bakkeplan.

Til informasjon:
Rekkverks høyde er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Forholdet medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Alle hvitevarer
- Vaskemaskin og tørketrommel

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.

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

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

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
Energimerking på boligen er G

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer montert i flere av oppholdsrommene og alle soverommene. I tillegg er det vedfyring i en peisovn fra 2021 i stuen og i en vedkamin i kjellerstuen.

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra badet

i andre etasje.

Innvendige vannrør ble skiftet i 2021 og det ble samtidig montert ny varmtvannsbereder på ca. 190 liter.

Elanlegget er fra 2021 og sikringsskapet har automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 435 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 347,- pr. mnd.

Felleskostnadene dekker blant annet oppvarming fra sameiets sentralfyr, kommunale avgifter,

bygningsforsikring og TV/bredbånd. Over halvparten av beløpet er utgifter en eneboligeier betaler i tillegg til boliglånet.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Regulering felleskostnader:
Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.
Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Innkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 319,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 027 260,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 109 041,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor inkl. i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Holmentunet Sameie, orgnr. 975506630

Om sameiet
Styrets arbeid:
Sameiet har de senere årene gjennomført en rekke tiltak for å styrke både drift, vedlikehold og økonomi. Elbilladeanlegget er utvidet til å omfatte samtlige parkeringsplasser, og beboere kan bestille egen ladeboks. Ladeoperatør er oppgradert til Current.

Det er inngått avtale om Norgespris på felles strøm, noe som har gitt betydelige besparelser for sameiet. El-fyren har gjennomgått vedlikehold, og det er utført takkontroll med nødvendige utbedringer. Sameiet har også løpende skadedyrkontroll gjennom Rentokil med overgang til en giftfri løsning.

Vedlikeholdsplanen er revidert med mål om å redusere vedlikeholdsetterslepet og prioritere de mest omfattende tiltakene først. Sameiet har gjennomført flere tiltak for å styrke økonomien, blant annet gjennom stram økonomistyring og reduserte energikostnader. Selger opplyser at sameiets tidligere vaktmesterbolig er solgt. Salget var planlagt for å styrke sameiets økonomi og legge til rette for fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak.

Holmentunet Sameie er dessuten medeier i attraktive felles uteområder ved fotballbane, barnepark og grøntarealer i nærområdet. Styret har deltatt på styremøter og i diskusjoner rundt byggingen over

Rema1000 av Rondellen og salg av en andel til dem.

Styreleder bekrefter i e-post 08.10.2026 at drenering og

overvann er sameiets ansvar, at sameiet har midler, og at tiltaket står øverst i vedlikeholdsplanen.
Vaktmesterboligen er solgt. Taktekkingen kontrolleres årlig av Protan

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 54 999,-pr. 31.12.2025

Sameiet har fire lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208020420
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 865 911,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208057340
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 582 425,00
Innfrielsesdato: 30.09.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208228315
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 232 840,00
Innfrielsesdato: 30.10.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208462822
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 890 966,00
Innfrielsesdato: 30.01.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 664,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årets resultat viser et overskudd på kr. 164 481.Vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Iht. vedtektene §4 har seksjonseier ansvar for vedlikehold av balkongens/verandaens innvendige del, mens sameiet har ansvar for det bygningsmessige vedlikeholdet av verandaen og utvendige flater.

Iht. § 4 i vedtektene har sameiet ansvar for vedlikehold av felles inngangsdør til oppgangen. Utskifting av dører krever skriftlig samtykke fra styret, jf. vedtektene § 2.
Iht. §2 i vedtektene krever utskifting av vindusglass skriftlig samtykke fra styret. Endringer i vinduenes utseende krever forhåndssamtykke fra styret, jf. husordensreglene punkt 2.

Iht. § 4 i vedtektene har sameiet ansvar for vedlikehold av felles trappeoppganger, utvendige flater og bygningenes ytre. Fasadeendringer krever skriftlig samtykke fra styret, jf. vedtektene § 2.

Styreleder har i e-post av 19. 09.2026 bekreftet at evt. utbedring av drenering og utomhusarbeider er sameiets vedlikeholdsansvar.

Iht. §3 i vedtektene inngår sameiets vedlikeholdsutgifter i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøk. Kjøper dekker sin forholdsmessige andel av kostnadene.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Man skal søke styret om tillatelse til å holde hund og/eller katt. Før tillatelse gis skal sameieren innhente skriftlig samtykke fra de naboer som vil bli berørt. Søkeren må oppgi dyrets rase ved søknad. Hunden/katten må ikke etterlates i leiligheten hvis den ikke er trent opp til dette uten å bjeffe/hyle. Lufting av hunden/katten må ikke

foregå på lekeplassen/sandkasser. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll må holdes i bånd selv om den går ved eieren side. Ingen hunder skal løpe på egen hånd i ganger eller på fellesarealer ute eller inne. Båndtvang må overholdes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93163645

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 550 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggemelding for Arnebråtveien 53 datert 12.05.1952. Det foreligger uattestert byggebeskrivelse datert 30.9.1952 vedrørende firemannsbolig.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Originale byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger på https://www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen og i stor grad dagens bruk. Enkelte endringer i planløsningen har blitt foretatt:

Kjeller: Det er foretatt endringer fra opprinnelige godkjente plantegning iht. dagens bruk av boligen. Rommet som i dag benyttes som kjellerstue og baderom i kjeller er ikke bruksendret og godkjent til "rom for varig opphold" (hoveddel) hos plan- og bygningsetaten, men er i dag godkjent som bod. Dette er "rom ikke ment for varig opphold" (tilleggsdel). Vinduene i kjelleren har ikke en tilstrekkelig størrelse eller utforming for å være godkjente rømningsveier. Terrassen dekker for vinduene i kjellerstuen og dette medfører at rømning via disse vinduene, gitt korrekt størrelse, blir vanskeliggjort.

Første etasje: Lettvegg mellom kjøkken og trappen/entreen har blitt fjernet.
Andre etasje: Et tidligere bad og WC har blitt slått sammen til dagens bad.

Eventuell søknad om bruksendring og risiko for ovennevnte overtas av kjøper. Ta gjerne kontakt med megler ved behov for ytterligere opplysninger.

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
Kommuneplan:
Eiendommen er regulert til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan "Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn" vedtatt 23.09.2015. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende kommuneplan.

Reguleringsplan:
Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg med plan-ID 11553. Se reguleringskart- og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering.

Pågående plansaker:
Ingen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

28.01.1957 – Dokumentnr. 1049 – Bestemmelse om vei og

gjerde
Erklæringen gjelder kommunal overtakelse av Kvartalsveien og inneholder bestemmelser om plassering av gjerder, vederlagsfri avståelse av veigrunn, vedlikehold av private avkjørsler og håndtering av overvann.

Meglers kommentar: En eldre veierklæring som regulerer grunneiers forpliktelser knyttet til vei og tilhørende arealer.

10.06.1958 – Dokumentnr. 6354 – Bestemmelse om vei, vann/kloakk og gjerde
Erklæringen gjelder kommunal overtakelse av Stasjonsveien mellom Arnebråtveien og Hemingveien. Den omfatter blant annet flytting av gjerder, vederlagsfri avståelse av veigrunn, utbedring av private avkjørsler og bortledning av overvann.

Meglers kommentar: En eldre erklæring om vei og tilhørende forpliktelser for grunneier.

19.05.1976 – Dokumentnr. 10779 – Erklæring/avtale
Erklæringen gjelder seksjonering av eiendommen i 56 eierseksjoner. Sameiet er gitt panterett på kr 5 000 i hver seksjon, uten opptrinnsrett. Dokumentet inneholder også bestemmelser om sameieandeler, stemmerett og disponering av boder.

Meglers kommentar: Erklæringen regulerer opprinnelig seksjonering og rettigheter og plikter i sameiet. Panteretten er etablert som sikkerhet for sameiets krav.

04.05.1982 – Dokumentnr. 11809 – Erklæring/avtale
Erklæringen gir samtykke til fradeling av to tomter på ca. 550 kvm hver fra naboeiendommen gnr. 27, bnr. 571. Det er forutsatt at vei, vann og kloakk ikke føres over sameiets eiendom uten særskilt tillatelse.

Meglers kommentar: Erklæringen gjelder en tidligere fradelingssak og sikrer sameiets rett til å godkjenne eventuell fremføring av infrastruktur over eiendommen.

20.10.1998 – Dokumentnr. 61685 – Midlertidig dispensasjon fra veiloven
Erklæringen gjelder oppføring av støyskjerm nær Arnebråtveien. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra avstandskravene i veiloven. Eier plikter å fjerne eller endre støyskjermen uten erstatning dersom kommunen krever dette.

Meglers kommentar: Bestemmelsen kan få betydning ved fremtidige veiarbeider eller endringer av støyskjermen.

30.08.2016 – Dokumentnr. 779862 – Bestemmelse om vei
Erklæringen gjelder midlertidig dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av Arnebråtveien til regulert bredde. Kommunen kan trekke dispensasjonen tilbake og kreve at veien opparbeides for grunneiers regning. Erklæringen omfatter også plikt til vederlagsfri avståelse av nødvendig veigrunn.

Meglers kommentar: Bestemmelsen kan medføre fremtidige kostnader for sameiet dersom kommunen krever veiopparbeidelse. Det er ikke dokumentert om slike krav er varslet eller planlagt.

Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

I henhold til e-post datert 19. 09.2026 opplyser styreleder følgende:
- Eventuell utbedring av drenering og utomhusarbeider er sameiets vedlikeholdsansvar.

- Drenering av bygg 53 er ikke lagt inn i vedlikeholdsplanen. Planen skal revideres i 2026/2027. Det er ikke oppgitt tidspunkt for eventuell utbedring.

- Sameiet har ikke dokumentasjon på når taktekkingen sist ble skiftet, men har en løpende avtale med Protan om årlig kontroll av taktekkingen på alle bygg.

- Styret godkjenner kjerneboring gjennom yttervegg inn til bad for å bedre inneklimaet. Arbeidet utføres på seksjonens eget ansvar dersom det oppstår konflikt med el-rør eller andre forhold. Utvendige rister skal ha tilsvarende uttrykk som eksisterende.

I e-post datert 24.08.2026 opplyser styreleder at det ikke er bestemt om felleskostnadene vil reduseres i takt med nedbetaling av lån, men at de trolig ikke vil bli redusert. Videre opplyses det at gresset klippes hver 14. dag i sesongen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 034,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke - 2 kr. 580,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 375,-
Samarbeid skribent ca. kr. 2 993,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, drone og video SoMe (dirkete utlegg selger)) kr. 8 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. inkl. plantegning alle plan (direkte utlegg selger) kr. 14 700,-

Samlet skal selger betale kr. 192 407,- 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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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











Arnebråtveien 53C

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1... 476 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.8 km

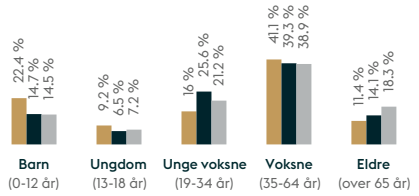
Offentlig transport

Arnebråtveien Linje 1N, 45	3 min 0.2 km
Holmen Linje 2	7 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.1 km

Barnehager

Arnebråtveien barnehage (1-5 å... 67 barn	7 min 0.5 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	9 min 0.7 km
Frantsebråten barnehage (0-5 å... 91 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holmen/Gressbanen	2 481	949
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Fellesarealet Holmen	5 min
Gressbanen	9 min
Hovseter Velvære	14 min
SATS Njårdhallen	15 min

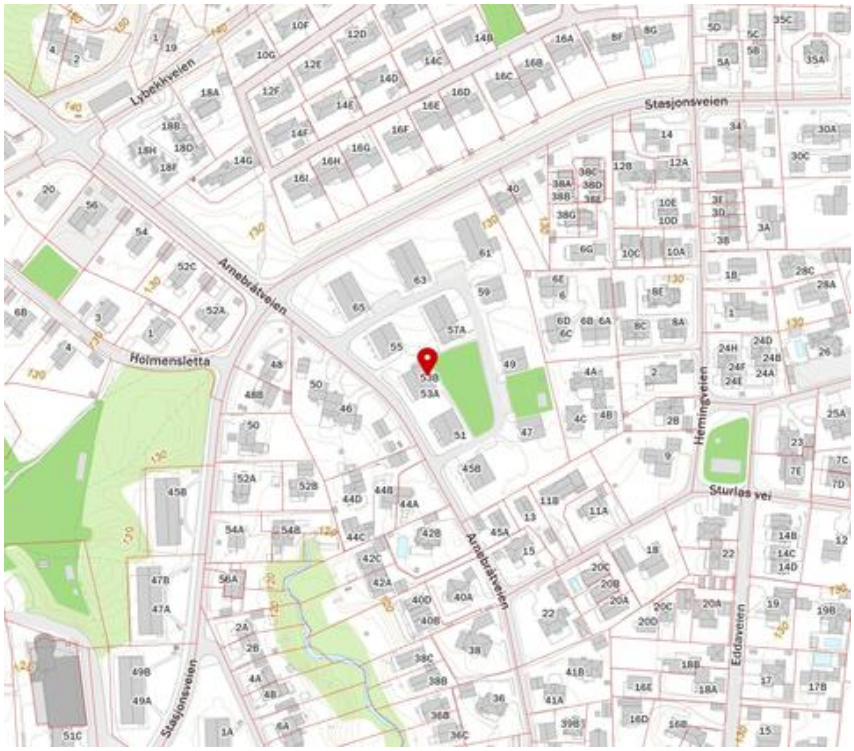
«Fint og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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







Arnebråtveien 53 C
0771 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1954
BRA:	141 m^2
BRA-i:	141 m^2
Rapportdato:	13.10.2026 (Gyldig til 13.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	20	10	1	2

Supertakst

GNR: 27 BNR: 1176 SNR: 33

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Arnebråtveien 53 C
0771 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i muroverflater
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Balkong, terrasse, platting	- terrasse med behov for overflatebehandling/renovering.
Vinduer og dører	- kjellervindu i boden og takvindu er fra byggeår.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannbåren varme	- vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflate vegg/himling	- liten innvendig sprekk i gipsplate på veggen over berederen.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- tilkomst til taket ikke var mulig på befaringsdagen.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	- taket ble ikke besiktiget pga manglede adkomst og overflaten er i lite grad synlig fra bakkeplan.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at boder i kjelleren benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent. Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer.
I 1 etg er en lettvegg mellom kjøkken og trappen har blitt fjernet og i 2 etg ble to tidligere rom - et WC-rom og et baderom - slått sammen i et nytt baderom. Disse endringene er ikke søknadspliktige tiltak. I kjelleren er rommene som i dag benyttes som kjellerstue og bad/vaskerom opprinnelige boder, Kjellerstue og bad/vaskerom i kjelleren er ikke søkt bruksendret noe som medfører til at disse rommene ikke er godkjent som "rom for varig opphold" hos plan- og bygningsetaten. Disse rommene er pr i dag godkjente som boder og brukes på eget ansvar. Vinduene i kjelleren har ikke en tilstrekkelig størrelse eller utforming for å være godkjente rømningsveier. Terrassen dekker for vinduene i kjellerstuen og dette medfører at rømning via disse vinduene, gitt korrekt størrelse, blir vanskeliggjort. Endringene i kjelleren er søknadspliktige tiltak, eieren opplyser at det ikke ble søkt om bruksendring hos kommunen.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverks høyde er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Forholdet medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.8.2026	**13.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Herman Ragnar Bernt Hildan** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Arnebråtveien 53 C, 0771 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**1176**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**33**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1954**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong innvendig kledd med Tresonitt. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og Siporex og er utvendig kledd med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et betong. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	I tidligere salgsoppgave informeres mot at boligen ble oppgradert med blant annet: - Nye våtrom i kjeller og 2.etasje. - Ny kjøkkeninnredning. - Nytt elektrisk anlegg. - Overflatene ble oppgradert. - Vedovn i 1.etg.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**47**	**47** Gang, kjellerstue, bad og bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**46**	**46** Entré, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**11**
2. etasje	**48**	**48** Gang, 3 soverom og bad.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**141**	**141**	**0**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

Syd-vestvendt terrasse på ca. 10,7 m2, med tilgang fra stuen og terreng. Sameiet har felles boder til utleie i bygg nr. 59, som styret foretar utleie av etter ansiennitet. Boligen disponerer en biloppstillingsplass merket med nr. 19, med mulighet for å installere el-billader. Flere gjesteparkeringsplasser ellers er det gateparkering eter gjeldende bestemmelser. Felles tomteareal på totalt ca. 16.562 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår. Det opplyses at drenering og utomhusarbeider er sameiets vedlikeholdsansvar.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater

Beskrivelse:
Det registreres tegn til fukt i muroverflater (som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur) i rom under terreng. Det ble målt etter fukt og det ble regisrtert utslag på noe forhøyde fuktverdier. Tegn til fukt i muroverflater kan også skyldes på kapillært sug fra bakken iom boligen ikke har noe membran eller byggeplast under grunnmuren og sålen.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vegger og rom under terreng, og det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter opprinnelig byggeår fra 1954. Ved innvendig inspeksjon er det registrert tegn til fukt i muroverflater i rom under terreng, og fuktmåling viste noe forhøyede fuktverdier. Fukten kan skyldes fuktvandring gjennom grunnmur og/eller kapillært sug fra grunnen, ettersom boligen ikke har membran eller byggeplast under grunnmur og såle. Med bakgrunn i dreneringens antatte høye alder og de registrerte fuktsymptomene må det påregnes utbedring, hvor tiltak kan omfatte ny drenering og fuktsikring av konstruksjonen. Uten utbedring vil fuktbelastningen kunne vedvare og forsterkes, med risiko for fuktskader og redusert bomiljø i rom under terreng. Det bemerkes at drenering og utomhusarbeider er opplyst å være sameiets vedlikeholdsansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning. Det opplyses at drenering og utomhusarbeider er sameiets vedlikeholdsansvar, derfor er det viktig for interessenter å lese nøye denne felles vedlikeholdsplan for sameie.
Det er fremskaffet dokumentasjon hvor det bekreftes i epost til eier fra styreleder at dette forholdet er sameiets ansvar og at det vil iverksettes tiltak fra sameiets side som en prioritert sak. Sitat fra epost datert 8/10/2026: "Ja. Per nå har sameiet formue og har tenkt å iverksette vedlikeholdsplan. Håndtering av overvann/drenering er øverst på listen per nå. Mvh Jon Kristian Haarr".

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**

Type byggegrunn	**Annet**

Byggegrunn er ifølge opplysninger fra NGU av type "Vulkansk breksje" (En "vulkansk breksje" er en breksje som består av kantete stein- og mineralbruddstykker som er sementert sammen av en finkornet masse, dannet i forbindelse med vulkansk aktivitet). Grunnmuren består av betong og er innvendig isolert med Tresonit i følge tidligere salgsoppgave.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Grunnmuren er utført som ringmur i betong, innvendig isolert med Tresonitt. Byggegrunnen er ifølge opplysninger fra NGU av typen vulkansk breksje. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i den synlige delen i konstruksjonen.

6.3 Terrengforhold TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Beskrivelse:
Terreng foran boligen ved inngangsparti er asfaltert og det er nok fall bort bra grunnmuren. Terrenget under terrassen heller derimot mot grunnmuren.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering TG-3

Terrenget foran boligen ved inngangspartiet er asfaltert med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Under terrassen heller terrenget derimot mot grunnmuren, noe som medfører fare for tilsig av overflatevann mot konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fuktbelastning på grunnmur og fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng under terrassen slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. For å lykkes med dette må terrassen rives og settes opp på nytt. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50. Det gjøres oppmerksom på at dette området er trolig sameiets ansvar hvis ikke noen andre avtaler foreligger.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Årsaken til at den reelle kostanden er satt til minimumsbeløp er fordi det er bekreftet i epost til eier fra styreleder at dette forholdet er sameiets ansvar og at det vil iverksettes tiltak fra sameiets side som en prioritert sak. Sitat fra epost datert 8/10/2026: "Ja. Per nå har sameiet formue og har tenkt å iverksette vedlikeholdsplan. Håndtering av overvann/drenering er øverst på listen per nå. Mvh Jon Kristian Haarr".

6.4 Rom under terreng TG-2



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i bod - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	**Innredet**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Kjelleren ble renovert i 2021, hvor flere byggemeldte boder ble gjort og brukes som kjellerstue, gang, bad/vaskerom og bod.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen ikke var tilgjengelig på grunn av byggematerialet som er blitt benyttet på innsiden av yttervegger. Dette medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold i konstruksjonen.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt ca. 25,0 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer noe forhøyd fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

Oppsummering **TG-2**

Rommene under terreng er innredet og benyttes som kjellerstue, gang, bad/vaskerom og bod, etter en renovering i 2021 hvor tidligere byggemeldte boder ble tatt i bruk. Ved fuktmåling ble det registrert et fuktinnhold på ca. 25,0 vekt% i treverket, noe som indikerer et forhøyet fuktnivå. Slikt fuktnivå kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonen ikke var tilgjengelig som følge av byggematerialet på innsiden av yttervegger, noe som medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold i konstruksjonen. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare fuktforholdene og eventuelle skjulte skader nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å drenere rundt boligen. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Terrasse**

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse med tilgang fra stuen. Terrassen er på ca. 10,7 m2, og det er installert utelys, strøm og markise. Gulvet er med terrassebord, rekkverk i malt treverk.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er gjennomført arbeider med terrassen etter byggeår, men ukjent år.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- - terrasse med behov for overflatebehandling

Beskrivelse:
Rekkverket og leveggene har sprekker i treverket og tendenser til begynnende råteskade. Terrassebordene fremstår med høy slitasje og er værslitt, det ble også registrert en del mose. Vedlikehold av terrassens overflater anbefales for å unngå videre skade. Deler av terrassen hviler på en tidligere betongkonstruksjon/balkong. Markiseduk er også med mose og bør vaskes eller skiftes ut. Porten fra terrasse til terreng er skjev og må justeres slik at den kan lukes lettere.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en syd-vestvendt terrasse på ca. 10,7 m² med tilgang fra stuen, utstyrt med utelys, strøm og markise. Gulvet er utført med terrassebord og rekkverk i malt treverk, og deler av terrassen hviler på en tidligere betongkonstruksjon/balkong. Det er registrert sprekker og tendenser til begynnende råteskade i rekkverk og levegger, mens terrassebordene fremstår som værslitte og slitte med en del mose. Markiseduken har også mose, og porten fra terrasse til terreng er skjev og må justeres. Uten vedlikehold av terrassens overflater vil det være risiko for at slitasjen og råteskadene utvikler seg videre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene..

6.6 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås, kikkhull og katteluke. Kjellervindu i boden er med koblet glass. Innvendige dører med malte dørblader. Det gjøres oppmerksom på at pga montert katteluke har inngangsdøren mistet brann og lydkvalifiseringen dvs brannmotstand, lyd tetthet og U-verdi er blitt redusert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og terrassedør er med glass stemplet 2008.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Takvindu til takluke i 2 etg og kjellervinduer i boden er fra byggeår (TG2).

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Det er registrert åpninger og/eller sprekker i omramming rundt vindu/dør. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vann og fukt. Enkelte vinduer er noe vanskelig å åpne og bør justeres.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, hvor flertallet av glassene er stemplet 2008. Takvindu til takluke i 2. etasje og kjellervindu i boden er fra byggeår og har nådd en alder hvor gjenstående brukstid er begrenset. Det er registrert åpninger og/eller sprekker i omramming rundt vinduer/dører, noe som gir redusert beskyttelse mot vann og fukt. Enkelte vinduer er noe vanskelige å åpne og bør justeres. Montert katteluke har medført at inngangsdøren har mistet sin brann- og lydkvalifisering, med redusert brannmotstand, lydtetthet og U-verdi. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det over tid oppstå fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt vedvarende svekket funksjon på de eldste vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering av kjellervindu anbefales, mens takvindu må påregnes skiftet ut. Justering av enkelte vinduer for lettere bruk må påregnes.

6.7 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Murkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Pusset fasade**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår men ukjent når. Fasadene er sameiets og det er utarbeidet en felles vedlikeholdsplan for sameie som interessenter anbefales å lese nøye gjennom.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Ytterveggen er oppført som murkonstruksjon med pusset fasade. Småriss er observert på murpuss uten at det er avvik. Det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår, men tidspunktet for dette er ukjent. Fasadene er sameiets ansvar og det er utarbeidet en felles vedlikeholdsplan som interessenter anbefales å lese nøye gjennom. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasadene. Vedlikehold av fasade utføres i regi av sameiet.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Takrenner og nedløp ble besiktiget uten at det ble registrert synlige avvik. Bygningsdelen fremstår i tilfredsstillende stand ut fra visuell kontroll. Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca. 25-30 år, så de anbefales skiftet ut neste gang man oppgraderer taktekking.

6.9 Skorstein over tak — TG-IU

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke mulig og komme på taket, stige med nok høyde manglet på befaringsdagen. Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering — **TG-IU**

Skorsteinen er kun vurdert fra bakken, da tilkomst til taket ikke var mulig på befaringsdagen grunnet manglende stige med tilstrekkelig høyde. Det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll av synlige deler av skorsteinen over tak, og eventuelle avskallinger, løse fuger eller andre skader kan ikke bekreftes eller utelukkes. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. På grunn av begrenset inspeksjonsnivå gis tilstandsgrad basert på manglende undersøkelsesmulighet, og nærmere kontroll fra tak anbefales for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader. Det er utarbeidet en felles vedlikeholdsplan for sameie som interessenter anbefales å lese nøye gjennom.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Deler av innvendig himling er flat og det kan tyde på at det er et kaldtloft over deler av boligen.
Ingen adkomst til denne
bygningsdelen.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Det er etablert en takluke med tilgang fra gangen. Takluken er trolig fra byggeår og jeg fant det ikke hensiktsmessig å åpne takluken iom den er fra byggeår og en åpning av denne kan forårsake skader i konstruksjonen. I tillegg så hadde ikke åpning av denne noe effekt pga manglende tilkomst til tak. Det ble målt etter fukt i området rundt åpningen uten stedet ble registrert forhøyde fuktverdier.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	TG-IU

Taket er en lukket skråtakskonstruksjon uten loft, tekket med papp. Taket ble ikke besiktiget pga manglede adkomst og overflaten er i lite grad synlig fra bakkeplan. Konstruksjonen er kun inspisert utvendig fra bakken, da stige ikke var reist, og vurderingen er derfor begrenset. Det er etablert en takluke fra gangen, men denne ble ikke åpnet da den trolig er fra byggeår og en åpning kan forårsake skader, i tillegg til at manglende tilkomst til taket gjorde en slik undersøkelse uten effekt. Det ble målt for fukt i området rundt luken uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier, og det er heller ikke registrert tegn til svekkelser, skjevheter, fukt, skadedyr eller utilstrekkelig ventilering. På grunn av de begrensede undersøkelsesmulighetene bør det bemerkes at det kan foreligge skjulte skader som først kan avdekkes ved en nærmere befaring på taket, utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader. Taktekking er sameiets ansvar og det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameie som interessenter bør lese nøye gjennom.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er skiftet taktekking siden byggeår, men ukjent når dette ble gjennomført. Det opplyses at sameiet har løpende avtale med Protan AS om årlig kontroll av taktekkingen.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering	TG-2

Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Tekkingen ble skiftet en gang etter opprinnelig byggeår, men tidspunktet er ukjent. Det opplyses at sameiet har løpende avtale med Protan AS om årlig kontroll av taktekkingen. Taket er inspisert fra bakken, og det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen. Beslag og inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer er ikke kontrollert. Da alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon anses passert, gis tilstandsgrad 2, og det må påregnes at tekkingen kan ha behov for utskifting innen relativt kort tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameie som interessenter bør lese nøye gjennom. Det opplyses at sameiet har løpende avtale med Protan AS om årlig kontroll av taktekkingen.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn, Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Kjeller
Kjellerstue – ca. 11 mm
Gang - ca. 8 mm

1. etasje
Stue – ca. 12 mm
Kjøkken - ca. 11 mm

2. etasje
Gang – ca. 7 mm
Soverom 1 – ca. 6 mm

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke, og gulv mot grunn er støpt betong. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom i hver etasje, hvor målt høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt varierer fra ca. 6 mm på soverom i 2. etasje til ca. 12 mm i stue i 1. etasje. Registrerte skjevheter ligger innenfor det som må påregnes for en bolig fra byggeåret, og gir ikke grunnlag for merknad ut over det som er dokumentert i målingene.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Kamin plassert i kjellerstuen.



Vedovn fra 2021 plassert i stuen.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Det er ikke en synlig sotluke i kjelleren og denne er trolig plassert hos naboen. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en teglsteinspipe som ikke er innkledd. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig, og det er ikke registrert sotluke/feieluke plassert for nær brennbart materiale. Det bemerkes at ildstedene ikke ble funksjonstestet under befaringen, og at det ikke ble funnet synlig sotluke i kjelleren, som antas plassert hos nabo.

6.14 Innvendig trapp TG-1



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Det er etablert en lukket tretrapp fra byggeår med teppebelagte trappetrinn.

Oppsummering **TG-1**

Det er etablert en lukket tretrapp fra byggeår med teppebelagte trappetrinn. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje for alder og konstruksjon.

6.15 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Parkett, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredningen fra 2021 med glatte fronter. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte overflater på vegg og himling. Kjøkkeninnredningen er fra 2021 med glatte fronter og består av høyskap, over- og underskap med lys under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er registrert avvik ved avtrekket. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre redusert ventilasjonseffekt og fare for fukt- og luktproblemer på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft. Det anbefales å etablere elektrisk avtrekk i nåværende vegg ventil på yttervegg.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at boder i kjelleren benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent. Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer.
I 1 etg er en lettvegg mellom kjøkken og trappen har blitt fjernet og i 2 etg ble to tidligere rom - et WC-rom og et baderom - slått sammen i et nytt baderom. Disse endringene er ikke søknadspliktige tiltak. I kjelleren er rommene som i dag benyttes som kjellerstue og bad/vaskerom opprinnelige boder, Kjellerstue og bad/vaskerom i kjelleren er ikke søkt bruksendret noe som medfører til at disse rommene ikke er godkjent som "rom for varig opphold" hos plan- og bygningsetaten. Disse rommene er pr i dag godkjente som boder og brukes på eget ansvar. Vinduene i kjelleren har ikke en tilstrekkelig størrelse eller utforming for å være godkjente rømningsveier. Terrassen dekker for vinduene i kjellerstuen og dette medfører at rømning via disse vinduene, gitt korrekt størrelse, blir vanskeliggjort. Endringene i kjelleren er søknadspliktige tiltak, eieren opplyser at det ikke ble søkt om bruksendring hos kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverks høyde er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Forholdet medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

6.17 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i 2021.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er av plast, og deler av anlegget er skiftet i forbindelse med kjøkken- og baderomsrenovering i 2021. Anlegget har lufting over tak. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Avløpsrørene vurderes å ha tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet.

6.18 Vannledninger TG-1



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i vegg på bad/vaskerom.

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet til rørirør system i 2021.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Boligen har innvendige vannledninger av typen rør-i-rør i plast, skiftet i 2021, med tilhørende fordelerskap. Det ble ikke registrert avvik ved fordelerskapet, manglende isolering av synlige rør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller redusert funksjon på stoppekran. Vannledningene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Tilstanden vurderes som god, uten registrerte avvik.



Rørfordelerskap med lokale stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i vegg på baderom i 2 etg.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjelleren.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2021. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i vegg i kjellertrapp.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført utvidet el-kontroll av selskapet Nor Elektro AS den 01.07.2021.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap plassert i vegg i kjellertrapp. Det ble ikke registrert avvik ved tilsynet. Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført utvidet el-kontroll av Nor Elektro AS den 01.07.2021.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke registrert avvik for denne bygningsdelen.

6.21 Vannbåren varme TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiatorer er montert i flere av stuen og alle soverom og disse er bygget inn med spiler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har vannbåren varme med radiatorer montert i flere av oppholdsrommene og alle soverom, hvor radiatorene er bygget inn med spiler. Det er ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger og ventiler, og det er heller ikke registrert tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Vannrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår. På grunn av rørenes alder må det påregnes at det kan oppstå lekkasjer eller redusert funksjon over tid, og utskifting eller oppgradering bør påregnes.

6.22 Varmtvannsbereder TG-0



Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom.

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2021**
Størrelse	**190 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-0

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021 er plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen er innenfor forventet levetid.

6.23 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene i 1 og 2. etasje og via vegg ventil i kjelleren. Mekanisk avtrekk på baderom i 2. etg, naturlig ventilering av bad/vaskerom i kjelleren og omluftsfilter på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene i 1. og 2. etasje, med mekanisk avtrekk på baderom i 2. etasje og omluftsfilter på kjøkkenet. I kjelleren skjer ventileringen via veggventil, og bad/vaskerom i kjelleren ventileres naturlig. Ventilasjonsløsningen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet.

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod.

Generell beskrivelse

Våtrommet har flislagte overflater på gulv og i dusjsonen, ellers er det malte vegger. Det er etablert servantskap med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert på rommet. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt renovert i 2021.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Malte vegger, og flislagt dusjsone.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:

- - liten innvendig sprekk i gipsplate på veggen over berederen.

Beskrivelse:
Det er observert en liten innvendig sprekk i gipsplate på veggen over berederen.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Baderommet har malte vegger med flislagt dusjsone. Det er observert en liten innvendig sprekk i gipsplate på veggen over berederen. Sprekken vurderes som mindre alvorlig, men bør holdes under oppsyn, og utbedres for å opprettholde overflatens tetthet og funksjon. Det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det er nedsenket gulv i dusjsonen.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Dusjsonen har nedsenket gulv, og det ble ikke påvist avvik i fallforholdene mot sluk. Det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Gulvet er tilnærmet flatt. Det mangler en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved baderomsdøren.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er av plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Membranen er ikke synlig, men eier har fremlagt dokumentasjon på at det er lagt smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Gulvet er tilnærmet flatt, og det mangler tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til membranoppkant ved baderomsdøren, som er registrert til 15 mm over ferdig flis mot kravet om minimum 25 mm. Manglende oppkant ved dørterskelen gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen og videre til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl. Det er ikke påvist synlige skader i tettesjiktet, men det registrerte avviket bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør fallet på gulv utbedres og membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved baderomsdøren bør bygges. Installering av tett dusjkabinett anbefales inntil de anbefalte tiltak eventuelt gjennomføres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning. Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:

- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Beskrivelse:
Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av veggventil. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av veggventil. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist avvik i luftutskiftingen. Ventilasjonseffekten ved naturlig ventilasjon påvirkes av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og vil derfor variere gjennom året. Begrenset luftutskifting gir økt risiko for fuktopphopning i våtrommet dersom forholdet ikke utbedres. Forbedring av ventilasjonen anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for bedre luftutskifting.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking fra bod ved siden av våtrom inn mot våtsonen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra bod ved siden av våtrom inn mot våtsonen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved måling med fuktpigg eller ved måling av relativ fuktighet, målt med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene. Målingene gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder i rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Fremlagt dokumentasjon bekrefter type og utførelse av tettesjikt/membran. Membranen er ifølge fremlagt dokumentasjon av type Shønox membran systemer på baderomsvegger og gulv. Arbeidet skal ha vært utført av selskapet Bad og Membran AS som er underentreprenør til prosjekterende selskap Teamtømrer AS.

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

Det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter type og utførelse av tettesjikt/membran i våtrommet. Ifølge dokumentasjonen er det benyttet Schönox membransystem på både på baderomsveggene og gulv, og arbeidet skal ha vært utført av selskapet Bad og Membran AS som er underentreprenør til prosjekterende selskap Teamtømrer AS. Dokumentasjonen bekrefter valgte løsninger og gir ikke grunnlag for anmerkning.

6.25 Våtrom: Baderom 2. etg. TG-1



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende gang.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger er delvis med malte overflater. Det er etablert servantskap med dobbelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med glass-skyvedør i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt renovert i 2021.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Baderommet har veggflater med fliser og malt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det er nedsenket gulv i dusjsonen.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv TG-1

Gulvet har flislagt overflate med nedsenket gulv i dusjsonen. Det er registrert hullyd under enkelte fliser, men det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser, og forholdet vurderes ikke som et avvik. Det er ikke registrert tegn til sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er heller ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**

Fremlagt dokumentasjon bekrefter type og utførelse av tettesjikt/membran. Membranen er ifølge fremlagt dokumentasjon av type Shønox membran systemer på baderomsvegger, mens gulv har sveisemembran. Arbeidet og arbeidet skal ha vært utført av selskapet Bad og Membran AS som er underentreprenør til prosjekterende selskap Teamtømrer AS.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk med tilfredsstillende inspeksjons- og rengjøringsmulighet, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Fremlagt dokumentasjon bekrefter type og utførelse av tettesjikt/membran, med Schönox membransystem på veggene og sveisemembran på gulvet, utført av Bad og Membran AS. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Bygningsdelen fremstår i god stand.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med dusj skyvedør, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning. Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra gang ved siden av bad mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra gang ved siden av bad inn mot våtsonen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved måling med fuktpigg eller ved måling av relativ fuktighet, målt med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene. Målingene gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder i rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Fremlagt dokumentasjon bekrefter type og utførelse av tettesjikt/membran. Membranen er ifølge fremlagt dokumentasjon av type Shønox membran systemer på baderomsvegger, men gulv har sveisembran. Arbeidet skal ha vært utført av selskapet Bad og Membran AS som er underentreprenør til prosjekterende selskap Teamtømrer AS.

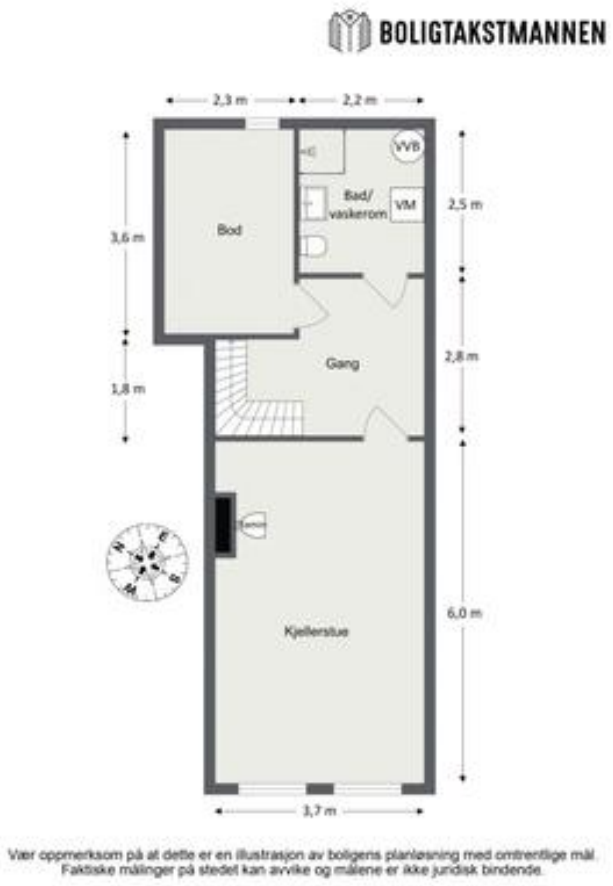
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Fremlagt dokumentasjon bekrefter type og utførelse av tettesjikt/membran. Ifølge dokumentasjonen er det benyttet Schönox membransystem på baderomsveggene, mens gulvet har sveisemembran. Arbeidet skal ha vært utført av selskapet Bad og Membran AS som er underentreprenør til prosjekterende selskap Teamtømrer AS. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for badet.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

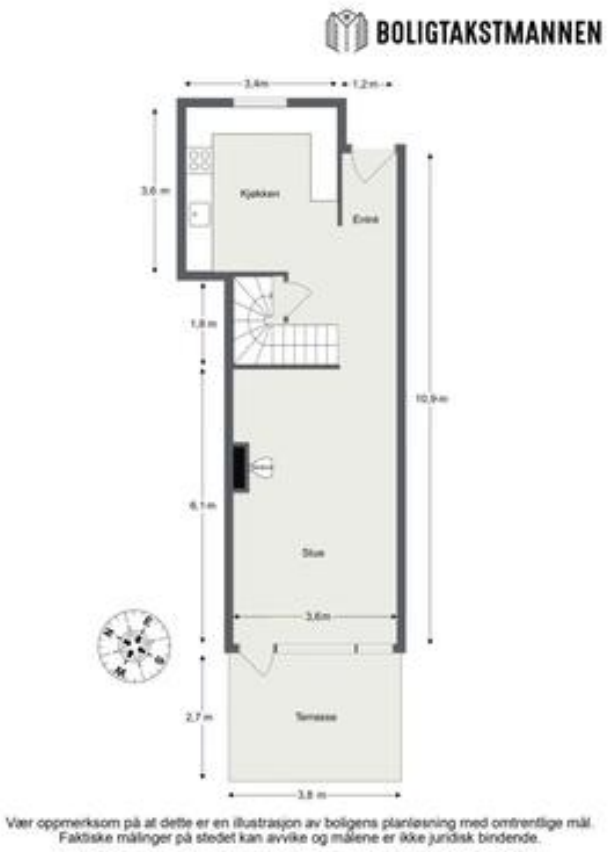
Rekkehus

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Herman Ragnar B Hildan	9578-5994-4-2281174	2026-08-15 02:03:29

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
15. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0082/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnebråtveien 53C, 0771 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Herman Ragnar Bernt Hildan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2025

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: 93163645
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge våtrommene er nye fra 2021. Arbeid utført av Oslo Rørteknikk AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Gulv med sluk nye fra 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Oslo Rørteknikk AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet eier en leilighet i felleskap som akkurat er solgt, denne er nå solg og jeg forstår det slik at provenyet skal brukes til oppgradering av fasade

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2021. Nor Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll 01.07.2021

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for å ladingopplegg fra sameiet

---

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: Bygget om boder til kjellerstue i 2021, som ikke tilfredsstiller krav til varig opphold pga. manglende rømningsveier

---

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

---

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?

Ja

Beskriv: Ja. Sprekk i en flis på badet i 2. etasje

---

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.

Ja

Beskriv: Sølvkre observert av eieren frem til 2025 (informert i salgsoppgave) men ikke observert av selger 2026

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 07/03/2025 - Utført av takstmann Ole Herman Krefting (mstr. no)

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?

Ja

Beskriv: Vaktmesterbolig tidligere eid av sameiet har blitt solgt

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0082/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Herman Ragnar B Hildan	**2026-08-15**

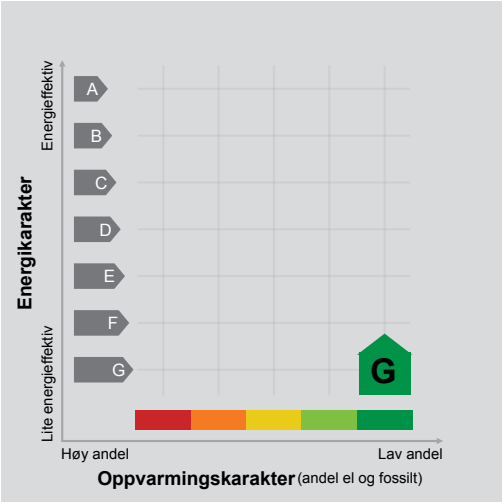
Identifikasjon

Herman Ragnar B Hildan

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

ENERGIATTEST

Adresse	Arnebråtveien 53C
Postnummer	0771
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1176
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80063857
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95749
Dato	21.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Thea Johanne Holthe
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: t.holthe@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0082/26 . Vår ref.: 1296-1-033 Dato: 11.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Holmentunet Sameie
Organisasjonsnr:	975506630
Seksjonseier:	Hildan, Herman
Medeier:	
Leilighetsnummer:	033
Adresse:	Arnebråtveien 53 C, 0771 OSLO
Seksjonsnummer:	33
Gnr.	27
Bnr.	1176

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93163645.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til garasje, boder og parkering. Når seksjonen selges, går bruksretten tilbake til sameiet, som tildeler plassen i henhold til venteliste. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av garasjeplass. Husdyrhold - kan søkes om, se husordensregler. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208020420
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	865 911,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208057340
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	582 425,00
Innfrielsesdato:	30.09.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208228315
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	232 840,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208462822
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	890 966,00
Innfrielsesdato:	30.01.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 346,91,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Telenor TV/Bredbånd	429,00	
Felleskostnader	7 917,91	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	668,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 465,-
Annen formue:	9 664,-
Gjeld:	58 769,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208020420
Restsaldo:	18 405,66
Kapitalkostnader:	465,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208057340
Restsaldo:	12 380,50
Kapitalkostnader:	106,41
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208228315
Restsaldo:	4 947,36
Kapitalkostnader:	42,43
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208462822
Restsaldo:	19 265,35
Kapitalkostnader:	252,71
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54 998,87,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Kristian Haarr, e-post: holmentunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR
HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 19. mars 1997
Revidert i sameiermøte den 7. april 2010
Endret på årsmøtet 25. april.2018
Endret på årsmøtet 14. juni 2023

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Holmentunet Sameie

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 27, bnr. 1176 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 56 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19. mai 1976.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Hver seksjon i sameiet har rett til én parkeringsplass på sameiets fellesareal, utendørs eller i garasje, mot leiebetaling i garasje. Styret fordeler parkeringsplassene, basert på samlet vurdering av hensiktsmessighet. Utleie av parkering i garasje foretas av styret, og fordeles etter ansiennitet beregnet fra tidspunkt den enkelte sameier sendte inn søknad om garasjeplass. Sameiet har felles boder til utleie i bygg nr. 59, som styret foretar utleie av etter tilsvarende ansiennitetsprinsipp som for garasjeplasser. Fremleie av retten garasje og bod er ikke tillatt. Leievederlag for garasjeplass og bod godkjennes av sameiermøtet.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Seksjoner som har utendørs elbillader har faktisk og rettslig eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen frem til 31. desember 2052. Elbilladeren tilhører den seksjon som har ervervet den, og drift og vedlikehold av selve laderen skjer for seksjonseiers regning. Andre kostnader til utendørs parkering dekkes over sameiets felleskostnader. Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til følgende parkeringsplasser (iht. vedlagte oversikt) frem til 31. desember 2052:

- Seksjonsnummer 44 parkeringsplass 18
- Seksjonsnummer 42 parkeringsplass 19
- Seksjonsnummer 38 parkeringsplass 20

- Seksjonsnummer 34 parkeringsplass 22
- Seksjonsnummer 31 parkeringsplass 25
- Seksjonsnummer 16 parkeringsplass 30
- Seksjonsnummer 20 parkeringsplass 31
- Seksjonsnummer 23 parkeringsplass 32
- Seksjonsnummer 6 parkeringsplass 36
- Seksjonsnummer 3 parkeringsplass 37
- Seksjonsnummer 2 parkeringsplass 38

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, dører e.lign. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes kommunen.. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere skal styret forelegge dette for sameiermøtet, jf. § 12.
Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og omfatter bla. kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, utearealer, veier og fellesgarasjer.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

Til dekning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fastsetter styret a kontobeløp som innbetales forskuddsvis med forfall 1. i hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. I tillegg er det tinglyst en panterett for kr 5.000,- i hver seksjon som sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer som han har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap), samt innvendig del av veranda.

Bygningsmessig vedlikehold av utvendige flater og veranda er sameiets ansvar.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Kun fysiske personer kan være sameiere.

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8
STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.
Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styret innvilges ansvarsfrihet
- Styret forslag til anvendelse av overskudd/dekning av underskudd
- Godtgjørelse til revisor og styret
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

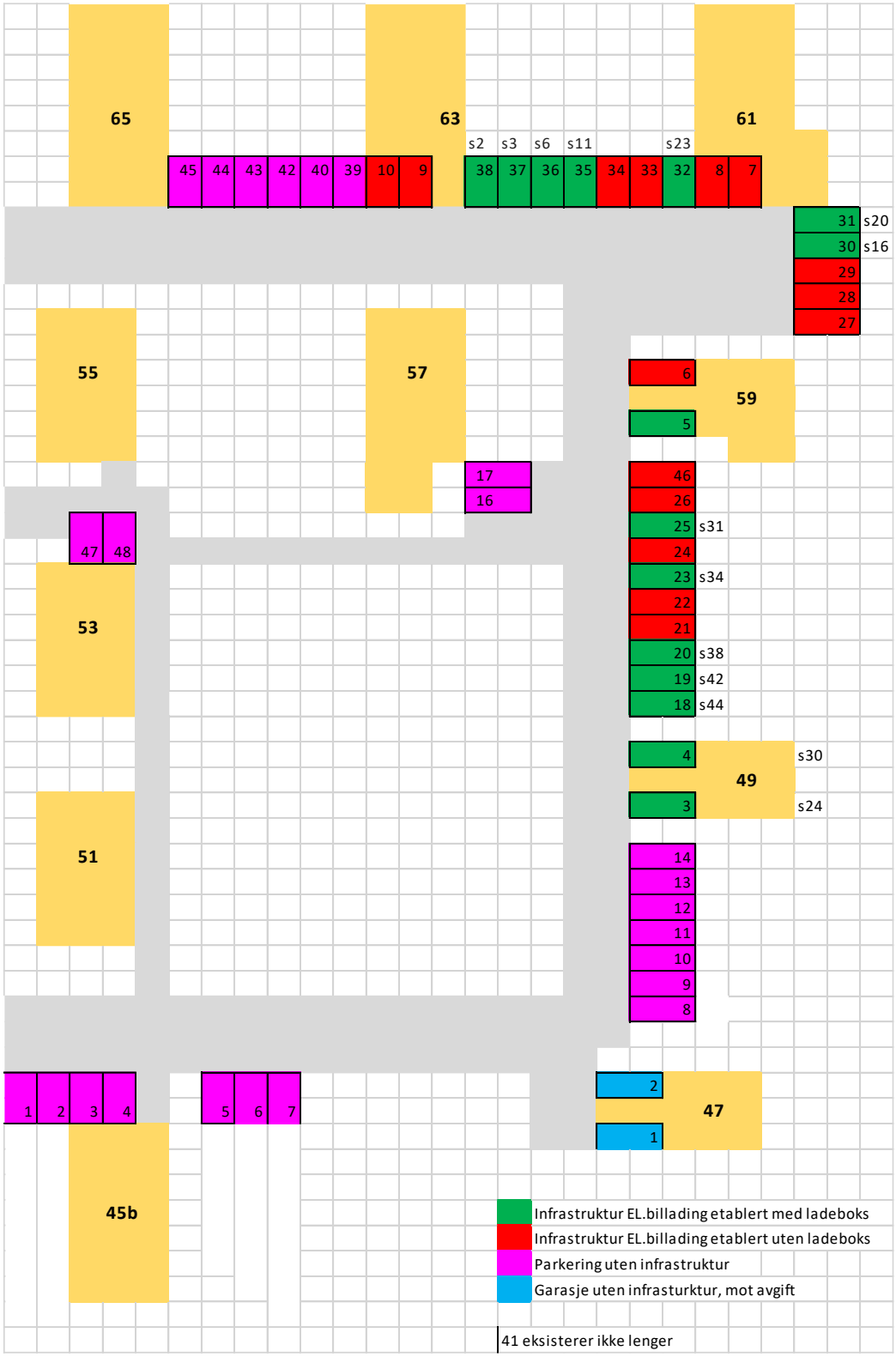
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

- - - - - - - - - - - - - - - -

VEDLEGG


65
63
61
s2 s3 s6 s11 s23
45 44 43 42 40 39 10 9
38 37 36 35 34 33 32 8 7
31 s20
30 s16
29
28
27
55
57
6
59
5
17
16
46
26
25 s31
24
23 s34
22
21
20 s38
19 s42
18 s44
47 48
53
4
s30
49
3
s24
51
14
13
12
11
10
9
8
1 2 3 4
5 6 7
2
47
1
45b
Infrastruktur EL.billading etablert med ladeboks
Infrastruktur EL.billading etablert uten ladeboks
Parkering uten infrastruktur
Garasje uten infrasturktur, mot avgift
41 eksisterer ikke lenger

HUSORDENSREGLER FOR HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010, endret på årsmøtet 3. mai 2021.

1. Formålet med husordensreglene

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for alle skal få et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av husordensreglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø for alle. Ved utleie plikter eier å informere leieboer om sameiets husordensregler.

2. Fellesarealer

Utearealer, samt trappeoppganger, ganger og felles kjellerrom/boder må ikke unødig opptas med gjenstander. Innredning og dekorering av fellesarealer, må ikke forekomme uten at alle i oppgangen er enige om det. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere og i tråd med gjeldende regler om søppelsortering gitt av Oslo Kommune. Dersom nærmeste beholder er full, må det brukes en annen beholder. Beholdere skal ikke overfylles (fugler/dyr kan dra søppel utover). Esker/papp skal slås sammen (flate).

Større gjenstander som ikke er husholdningsavfall, så som pappesker/flyttekasser, møbler, ski, sykler, avfall fra oppussing, spesialavfall, maling, kjemikalier osv. (listen er ikke uttømmende) plikter beboerne selv å frakte vekk for egen regning og risiko.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt noen form for fasadeendringer (utseende på vinduer, utgangsdør, verandadør, listverk eller andre bygningsdeler).

Utgangs- og kjeller/boddører skal holdes låst hele døgnet.

3. Boder og garasjer

Beboere plikter å holde orden i egne boder/garasje. Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosive væsker, stoffer, gassbeholdere osv (listen er ikke uttømmende) i boder eller garasjer.

Mat og annet organisk materiale skal ikke lagres i boder (kun dypfrosset).

Det er ikke anledning til å koble elektriske apparater på sameiets lysnett i boder.

Tørketromler og vaskemaskiner i boder tillates kun etter nærmere avtale med Styret. Installasjonene må ikke avgi fukt og det er beboers/søkers ansvar å dokumentere dette.

Ordning for avregning av strømforbruk til faste installasjoner i boder avtales spesielt med Styret.

En hver skade i forbindelse med sameieres installasjoner i boder er sameierens hele og fulle ansvar, og denne vil bli holdt økonomisk ansvarlig for en hver skade installasjoner måtte påføre sameiets eller andre sameieres eiendeler.

4. Balkonger, paraboler, blomsterkasser og markiser

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, med mindre den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover balkongveggen/-kanten.

Blomsterkasser må festes slik at kraftig vind og andre forhold ikke gjør at kassene kan falle ned. Markiser — det forventes at beboerne følger markisefargen som er i sitt hus.

Det er ikke tillat å tørke tøy o.l. på balkonger høyere enn kanten av treverket eller på annen måte være lett synlig. Bruk av balkongrekkverk er ikke tillatt.

5. Indre orden

De enkelte beboerne må sørge for ro og orden i egen seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved bruk av tv-og musikkanlegg med basshøyttaler /subwoofer må det utvises særlig hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i konstruksjonen og kan høres godt av andre beboere selv med et moderat lydnivå.

Eier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for hyppig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Lagring av materialer på fellesareal må ikke være til sjenanse og må være kortvarig.

Fellesarealer/ganger må umiddelbart etter sluttføring rengjøres/ryddes og skader må repareres uten kostnader for sameiet. Det må ikke drives næringsvirksomhet i leiligheten/fellesarealer, som kan være til sjenanse for andre.

6. Dyrehold

Man skal søke styret om tillatelse til å holde hund og/eller katt. Før tillatelse gis skal sameieren innhente skriftlig samtykke fra de naboer som vil bli berørt. Søkeren må oppgi dyrets rase ved søknad. Hunden/katten må ikke etterlates i leiligheten hvis den ikke er trent opp til dette uten å bjeffe/hyle. Lufting av hunden/katten må ikke foregå på lekeplassen/sandkasser. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll må holdes i bånd selv om den går ved eieren side. Ingen hunder skal løpe på egen hånd i ganger eller på fellesarealer ute eller inne. Båndtvang må overholdes.

7. Nattero

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (09.00 i helg/helligdager) skal det være nattero i seksjonene/fellesarealene. Det betyr at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, bading, oppussingsarbeider og lignende ikke må foregå i dette tidsrommet. Vis hensyn det er lytt mellom seksjonene.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, - gi naboene beskjed i god tid.

8. Parkering

Parkering skjer kun i henhold til de til en hver tid gjeldende parkeringsregler (vedlegg).

9. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende behov, hvor det forventes at sameierne deltar. Hvis man ikke kan delta, ta kontakt med styret for å få tildelt oppgaver. Ved utleie av leilighet skal eier eller leieboer stille.

10. Erstatningsplikt

Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtredes. Sameiere er ansvarlige for at husordensreglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som det er gitt adgang til leiligheten.

Hvis sameier ikke selv bor i leiligheten, plikter hun/han å føre hyppig tilsyn.

11. Overtredelse av husordensreglene.

Ønsker man å påpeke andres overtredelse av reglene, må dette gjøres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og deretter rette eventuelle mangler/skader for sameiers regning. Sameiere oppfordres til å komme til enighet seg imellom, hvis en konflikt oppstår.

Ved uoverenstemmelser skal styret høre alle parter i saken og søke en forsonlig løsning partene kan akseptere — hvor alle tar hensyn til hverandre. Imidlertid har styret inappellabel myndighet til å ta nødvendige avgjørelser for å få bragt forhold til opphør.

Dersom sameiere nekter å etterleve husordensreglene, vedvarende ikke evner å tilpasse seg bomiljøet eller husordensreglene, kan sameiet (ved styret) iverksette prosess om tvangssalg og utkastelse (ihht. Eierseksjonsloven).

12. Styrets adgang til seksjonen.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensreglene.

PARKERINGSREGLER FOR HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010

Hver seksjon har anledning til å parkere *ett* kjøretøy på tunet; i garasje, på motorvarmerplass eller på en av de oppmerkede frie plassene.

Alle biler skal ha gyldig parkeringskort godt synlig i frontruten. Motorsykler kan parkeres utenfor hver gård, men skal på ingen måte bidra til hinder.

Gjester henvises til offentlig parkering utenfor sameiets område.

All parkering på den del av Holmentunet som er kommunal vei, skal skje i henhold til kommunale parkeringsregler.

Leiere av garasjeplass kan parkere foran denne i en kortere periode, men skal ikke være til hinder for noen og være i henhold til kommunale parkeringsregler.

Kun ved av- og pålessing kan biler stå utenom merkede parkeringsplasser og/eller foran inngangspartier. Dette blant annet av sikkerhetsmessige hensyn.

Hver beboer får utdelt et parkeringskort ihht hvor man kan parkere.
Man kan kun parkere på følgende plasser med følgende parkeringskort;

- Grønn: en hver plass som ikke er betalingsplass
- Rød: motorvarmerplasser
- Blå: garasjer

Biler uten parkeringskort eller biler parkert på plasser med feil parkeringskort er å betrakte som feilparkerte.

Styret har fullmakt til å taue bort feilparkerte biler og biler uten gyldig parkeringsbevis. Borttauning kan skje uten varsel og på eiers regning og risiko.

En betalingsplass sies automatisk opp ved eierskifte. Øvrig oppsigelsestid er 1 måned, oppsigelsestiden løper fra den 1. i hver måned. Oppsigelsen skal leveres skriftlig til styret enten via postkassen på tunet eller ved epost til styrets epost-adresse.

Leie for motorvarmerplass er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien. Motor- og kupevarmere må være utstyrt med tidsstyring og ikke ha et forbruk på over 10A i 2 timer per døgn.

Leie for garasje er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien.

Sameiere står fritt å låne ut parkeringskortet.

Jeg godtar Holmentunet Boligsameies parkeringsregler og plikter å overholde disse.

Beboer..., Styremedlem....

HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Retningslinjer for oppussing/rehabilitering i egen leilighet.

Alle sameiere har ansvar for vedlikehold av sin egen bolig. Dette ansvaret er beskrevet i Sameiets Husordensregler § ?. Husordensreglene omtaler også støyende arbeid i § ?

Bakgrunnen for disse retningslinjene er at det har kommet spørsmål/klager fra beboere om oppussingsprosjekter som tar lang tid og er til sjenanse for naboene. Styret har samlet noen retningslinjer for større oppussingsprosjekter med referanse til gjeldende husordensregler og vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Det vi skal omtale nærmere er **større prosjekter som strekker seg over flere uker,** og hvor det i stor grad benyttes innleid arbeidskraft som i hovedsak arbeider på normal dagtid. Dette er retningslinjer som kommer i tillegg til Husordensreglene og Vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Husk at det kan være arbeid det må søkes tillatelse fra Oslo Kommune. Uansett må Styret kontaktes.

Alt arbeid som strekker seg over flere dager, skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder. Dette varselet bør også gis styret. Varselet skal inneholde typen arbeid, fra og til dato og med angivelse av tider for det støyende arbeidet, samt en kontaktmulighet.

Der hovedarbeidet gjøres i normal arbeidstid vil det ikke være tillatt med støyende arbeide før kl. 08.00 og etter kl. 17.00.

Ved arbeid som strekker seg over veldig lang tid, er det påkrevet med oppdatert status til naboene.

Ved innleie av håndverkere, er det viktig å informere dem om gjeldende regler for parkering, renhold og bruk av fellesarealer i oppganger/inngangspartier/kjellere.

Alt arbeide som har med **strøm** og **vann** skal utføres av autorisert fagperson/håndverker.

Alt arbeide som kan påvirke **sentralfyren (tilførselsrør, kraner, ovner mm) må godkjennes av styret før arbeidet starter opp.**

Det er ikke lov å lage installasjoner som stenger for ventilasjonen i kjøkken og bad.

Ved montering av **ildsted/peis** skal ventil for luft inn være tilstede/fungere. Ved montering av ildsted må autorisert fagfolk benyttes, slik at ildstedet tilpasses husets pipe/leiligheten.

Forutsigbarhet er viktig for et godt naboskap.

For at naboer lettere skal kunne innrette seg på hva som vil skje, er forutsigbarhet viktig. Det vil si at det informeres om prosjekter og spesielt om støyende arbeider.

Når kan disse forventes å skje, og med hvilken varighet. Dette gir naboer mulighet til å innrette seg dersom de gjerne vil unngå dette «bråket». Tilsvarende blir det viktig for de som utfører arbeidet at det faktisk ikke skjer til andre tider enn de oppgitte. Ved avvik eller forsinkelser blir det viktig å informere naboer om dette i rimelig tid.

Planlegging – Nabovarsel - Oppdatering av status/plan

Før prosjekter; som kan skape støy eller irritasjon hos naboer starter, skal det i rimelig tid – minst 2 uker – varsles styret og naboer. Siden nabovarselet skal inneholde informasjon om varighet og støyende arbeider, kreves det at den som driver prosjektet har en rimelig detaljert plan. Spesielt støyende arbeider som boring/pigging og lignende i mur/betong (vegger/gulv), bør ha egne varsler i tillegg til det generelle nabovarselet. Tidsangivelse er viktig!

Viktig at forskyvninger i en eller annen retning (spesielt støyende arbeider) varsles og at naboene får god informasjon!

Støy og annen irritasjon for nære naboer

Støy er den største irritasjonen for nære naboer i enhver sammenheng. Holmentunets Husordensregler § ? sier: Støyende arbeid, er kun tillatt på:

- Hverdager i tidsrommet kl. 08.00 – 19.00 og
- lørdager i tidsrommet kl. 10.00 – 15.00.
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Avfallshåndtering

Støv, skitt og dårlig fremkommelighet på grunn av lagring av materialer og søppel i fellesarealer, er kilde til irritasjon. Den som pusser opp sin bolig, er ansvarlig for at fellesarealene ryddes/evt vaskes/feies og søppel fjernes regelmessig. Dette om materialer/søppel beslaglegger fellesarealer inne og ute. Lagring av materialer i fellesarealer må begrenses, og må avtales med berørte naboer i huset på forhånd!

Parkering

Sameiet har begrensede parkeringsmuligheter, utenom de faste parkeringsplassene. Like fullt er det forståelse for at håndverkere må laste av utstyr og materialer. Det bes om at den som pusser opp henviser håndverkere til å parkere ute i Arnebråtveien.

Hva kan man gjøre i egen leilighet?

Alt av vann- og strømarbeider må utføres av **autoriserte fagfolk.** Ved behov for større rehabiliteringer, er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende bygningsforskrifter i kommunen og søker styret. Generelt: alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og det kan innebære at det må søkes om tillatelse fra styret og kommunen. I tillegg kreves det at arbeidet utføres av autoriserte håndverkere/installatører.

Hva må være i orden før man starter et større prosjekt?

Forhøre seg med styret om hva som kreves av godkjenninger fra sameiet og eventuelt av myndighetene. Dersom det kreves godkjenninger fra kommunens side,

skal disse foreligge **før** oppstart. Når alt er klart og planer foreligger, skal man **minst to uker før** oppstart i leiligheten varsle naboer som beskrevet tidligere.

Hva kreves fagkompetanse og autoriserte leverandører?

Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde, men også for egen og naboenes sikkerhets skyld. For ens egen del er det trygt å vite at arbeidene er forskriftsmessig utført, men det er også viktig ved videresalg og leilighetens beskaffenhet. Skader påført andre som er følge av ikke fagmessig utført arbeid, vil måtte dekkes av den ansvarlige sameier/beboer. Dette gjelder også skader som er påført fellesarealer inne/ute.

El-installasjoner

El-arbeider krever autoriserte håndverkere.

Vann

Arbeider med vann på bad og kjøkken o.l. krever autoriserte håndverkere.

Sentralfyren

Alle rør, kraner og ovner som har med sentralfyren å gjøre, skal ikke gjøres noe med uten å kontakte styret først. Styret vil da kontakte sameiets fagfolk for fyren.

Hva kan man utføre selv?

Alt arbeid som ikke er nevnt over kan man utføre selv, så sant det følger byggeforskriftene og er byggeteknisk fagmessig gjort.

Holmentunet Boligsameie

dato 03.05.2021

Protokoll til årsmøte 2026 for HOLMENTUNET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975506630
Møtet ble avholdt 22. april kl. 19:00, Ready-huset, Stasjonsveien 24, 0773 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jon Kristian Haarr er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Edna Kristine Aalstad Sørensen og Margrethe Alvilde Mørland er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Orden på felles uteområder

Tunet har flotte felles uteområder som brukes aktivt av både barn og voksne, og dette er en viktig del av bomiljøet i sameiet. Samtidig opplever flere beboere at det ofte blir stående igjen leker, sykler og annet utstyr på plenene og fellesområdene etter bruk.

Gjenstander som blir liggende kan skape utfordringer ved vedlikehold av uteområdene, blant annet i forbindelse med gressklipping. I tillegg kan jo leker fort bli ødelagt dersom det kjøres over av gressklipperen, noe som igjen kan føre til plastrester og forsøpling i gresset.

Det er også viktig at veien gjennom tunet holdes fri for hindringer, da dette er en offentlig vei som må være tilgjengelig ved eventuell utrykning fra nødetater.

Siden uteområdene er felles for alle beboere, er det ønskelig at vi sammen bidrar til å holde dem ryddige og oversiktlige.

Forslag til tiltak:

- Det vurderes å anskaffe putekasser eller lignende oppbevaringsløsninger som kan plasseres på egnede steder på tunet for oppbevaring av leker.
- Mindre leker som ligger utenfor sandkassen kan legges i sandkassen etter bruk.
- Sykler og større leker oppbevares inntil bygget de tilhører, og ikke på plenene eller i veien gjennom tunet.

Forslaget fremmes som ett innspill til hvordan vi sammen kan bidra til å holde uteområdene ryddige og trivelig for alle.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet oppfordrer beboerne til å rydde bort leker og utstyr etter bruk på felles uteområder. Styret bes også vurdere om det bør etableres enkle oppbevaringsløsninger for leker på egnede steder på tunet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Følgende plasser i styret er på valg i 2026:

- Styremedlem (2år) Ute Falck
- Varamedlem (2år) Julia Siebert
- Varameldem: (2år): Gisle Ryan Gillerhaugen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ute Falck

Følgende stilte til valg:
Ute Falck

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gisle Ryan Gillerhaugen
Fredrik Benjam Bugjerde Sturm

Følgende stilte til valg:
Gisle Ryan Gillerhaugen
Fredrik Benjam Bugjerde Sturm

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1296
HOLMENTUNET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOLMENTUNET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 19:00, Ready-huset, Stasjonsveien 24, 0773 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Orden på felles uteområder
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLMENTUNET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jon Kristian Haarr er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1296 Holmentunet Bs Årsregnskap 2025 Styrets Årsberetning Holmentunet 2025.pdf
2. 1296 Holmentunet Bs Årsregnskap 2025 korr.pdf
3. 1296 Holmentunet Bs kommentar Årsregnskap 2025.pdf
4. 1296 Holmentunet Bs revisjonsberetningen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Orden på felles uteområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tunet har flotte felles uteområder som brukes aktivt av både barn og voksne, og dette er en viktig del av bomiljøet i sameiet. Samtidig opplever flere beboere at det ofte blir stående igjen leker, sykler og annet utstyr på plenene og fellesområdene etter bruk.

Gjenstander som blir liggende kan skape utfordringer ved vedlikehold av uteområdene, blant annet i forbindelse med gressklipping. I tillegg kan jo leker fort bli ødelagt dersom det kjøres over av gressklipperen, noe som igjen kan føre til plastrester og forsøpling i gresset.

Det er også viktig at veien gjennom tunet holdes fri for hindringer, da dette er en offentlig vei som må være tilgjengelig ved eventuell utrykning fra nødetater.

Siden uteområdene er felles for alle beboere, er det ønskelig at vi sammen bidrar til å holde dem ryddige og oversiktlige.

Forslag til tiltak:

-

Det vurderes å anskaffe putekasser eller lignende oppbevaringsløsninger som kan plasseres på egnede steder på tunet for oppbevaring av leker.

- Mindre leker som ligger utenfor sandkassen kan legges i sandkassen etter bruk.
- Sykler og større leker oppbevares inntil bygget de tilhører, og ikke på plenene eller i veien gjennom tunet.

Forslaget fremmes som ett innspill til hvordan vi sammen kan bidra til å holde uteområdene ryddige og trivelig for alle.

Forslag til vedtak

Årsmøtet oppfordrer beboerne til å rydde bort leker og utstyr etter bruk på felles uteområder. Styret bes også vurdere om det bør etableres enkle oppbevaringsløsninger for leker på egnede steder på tunet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende plasser i styret er på valg i 2026:

- Styremedlem (2år) Ute Falck
- Varamedlem (2år) Julia Siebert
- Varameldem: (2år): Gisle Ryan Gillerhaugen

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ute Falck

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Benjam Bugjerde Sturm
- Gisle Ryan Gillerhaugen

Styrets arbeid

Styret bruker Styrerommet i alt sitt styrearbeid, som er det digitale styreverktøyet for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

Styret bruker Vibbo som sameiets intranett, altså informasjons- og kommunikasjonskanal. Her legger styret blant annet ut nyheter og informasjon om arrangementer, og all praktisk informasjon om sameiet ligger også her, se https://vibbo.no/holmentunet/tema/praktiskinformasjon

Styret har avholdt 9 styremøter siden fjorårets årsmøte. De største sakene er redegjort for her. Alle protokoller fra styremøtene er publisert under nyheter på Vibbo, se https://vibbo.no/holmentunet/nyheter

Elbilladeanlegget er utvidet til å gjelde alle parkeringsplasser. Beboere kan bestille ladeboks via styret.

Ny styreleder, Jon Kristian Haarr, ble valgt på ekstraordinært styremøte da tidligere styreleder flyttet fra tunet.

Ladeoperatør for elbilanlegget er endret fra Wattiff til Current.

Norgespris er inngått for all felles strøm for sameiet. Dette har ført til betydelige besparelser for spesielt el-fyren.

El-fyren har gjennomgått vedlikehold av AF Energi AS.

Takettersyn er blitt gjennomført og mangler utbedret av Protan.

Vi har løpende skadedyrsbekjempelse via Rentokil AS. Det er også endret til giftfri skadedyrkontroll som skal virke bedre.

Oppfølging av grønt-arelene er blitt endret fra Vaktmesterkompaniet tilbake til Grønt og Rent etter misnøye med leveransen.

Vedlikeholdsplanen er blitt revidert. Målet er å hente inn vedlikeholdsetterslepet i sameiet med det mest omfattende vedlikeholdet først.

Reseksjoneringen er endelig gjennomført. Dette betyr at vaktmesterleiligheten vil bli solgt i løpet av 2026 for å bedre økonomien i sameiet og kunne gjøre større utbedringer. Felleskostnader kommer også til å bli endret iht. ny sameierbrøk.

Med salg av Vaktmesterboligen, overgang til Norgespris og en stram økonomistyring de siste par årene ser sameiets økonomi god ut.

Det er gjennomført vernerunder. HMS-arbeidet blir planlagt og dokumentert på Styrerommet.

Det er avholdt dugnader.

Holmentunet sameie er medeier i Fellesarealet Holmen (med rundt 15 %), som omfatter området ved fotballbanen og barneparken, samt et mindre område i bekkedalen nedenfor broen som går til Holmen stasjon, til sammen på 21 mål. Vi har deltatt på styremøter og i diskusjoner rundt byggingen over Rema1000 av Rondellen og salg av en andel til dem.

HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975506630, KLIENTNR. 1296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 669 832	3 296 582	3 674 000	3 672 000
Ladeinntekter elbil		56 125	59 818	0	0
Andre inntekter	3	299 245	145 861	204 000	204 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 025 202**	**3 502 261**	**3 878 000**	**3 876 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-20 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-56 949	-56 946	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-10 290	-7 565	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-120 705	-115 190	-124 000	-129 580
Konsulenthonorar		-121 194	-13 179	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-748 711	-443 303	-300 000	-440 000
Forsikringer		-335 862	-274 682	-330 000	-369 600
Kommunale avgifter	8	-824 154	-756 523	-893 000	-936 500
Energi/fyring	9	-757 844	-898 495	-800 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 856	-292 544	-312 000	-330 000
Andre driftskostnader	10	-218 029	-119 958	-178 000	-235 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 682 743**	**-3 115 304**	**-3 180 000**	**-3 336 570**
DRIFTSRESULTAT		**342 459**	**386 957**	**698 000**	**539 430**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 878	610	0	0
Finanskostnader	12	-208 856	-206 887	-143 000	-177 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-177 977**	**-206 277**	**-143 000**	**-177 000**
ÅRSRESULTAT		**164 481**	**180 680**	**555 000**	**362 430**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		164 481	180 680		

HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975506630, KLIENTNR. 1296

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	106 990	163 939
SUM ANLEGGSMIDLER		**106 990**	**163 939**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 892	28 701
Forskuddsbetalte kostnader		100 135	96 950
Andre kortsiktige fordringer		0	-6 000
Driftskonto OBOS-banken		454 258	0
Sparekonto OBOS-banken		2 360	2 280
SUM OMLØPSMIDLER		**597 645**	**121 930**
SUM EIENDELER		**704 635**	**285 869**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 289 017	-2 453 498
SUM EGENKAPITAL		**-2 289 017**	**-2 453 498**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 748 727	2 037 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 748 727**	**2 037 403**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 315	31 293
Leverandørgjeld		195 589	124 986
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	544 836
Påløpte renter		1 020	814
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**244 924**	**701 964**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**704 635**	**285 869**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Holmentunet Sameie

Jon Kristian Haarr /S/ Kåre Johan Haarr /S/ Ute Falck /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	36 783
Felleskostnader	3 248 005
Garasje	96 756
Telenor TV/Bredbånd	288 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 669 832**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd fra Oslo kommune for utvidelse av elbilanlegg	106 125
Forsikring	6 000
Utleie	187 120
SUM ANDRE INNTEKTER	**299 245**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 290
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 290**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-277 554
Drift/vedlikehold VVS	-65 128
Drift/vedlikehold elektro	-406 029
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-748 711**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-569 745
Feie- og tilsynsgebyr	-10 206
Renovasjonsgebyr	-244 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-824 154**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-757 843
SUM ENERGI / FYRING	**-757 843**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 750
Container	-7 590
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 336
Vaktmestertjenester	-3 065
Andre driftskostnader	-160 208
Andre kontorkostnader	-16 823
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-3 104
Øreavrunding	47
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-218 029**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	27 049
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	80
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	791
Andre renteinntekter	1 161

SUM FINANSINNTEKTER	**30 878**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS01	-78 478
Pantegjeldsrenter OBOS02	-42 499
Pantegjeldsrenter OBOS03	-17 762
Pantegjeldsrenter OBOS04	-66 619
Renter og provisjon kassekreditt	-3 498
SUM FINANSKOSTNADER	**-208 856**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

boder		
Tilgang 2008	200 261	
Avskrevet tidligere	-176 086	
Avskrevet i år	-10 361	
		13 814
lekeplass		
Tilgang 2023	232 940	
Avskrevet tidligere	-93 176	
Avskrevet i år	-46 588	
		93 176
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**106 990**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-56 949**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-1 715 214	
Nedbetalt tidligere	532 896	
Nedbetalt i år	199 836	

		-982 482
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-750 000	
Nedbetalt tidligere	138 181	
Nedbetalt i år	17 878	
		-593 941
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	6 734	
Nedbetalt i år	6 331	
		-236 935
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	64 631	
		-935 369
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 748 727**

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene var **kr 4 025 202**, mot et budsjett på **kr 3 878 000**, dvs. **kr 147 202 høyere enn budsjettert**

Driftskostnadene ble **kr 3 682 743**, mot budsjett **kr 3 180 000**, dvs. **kr 502 743 høyere enn budsjettert**.

Det vesentlige avviket skyldes:

- Høye kostnader til **drift og vedlikehold** (kr 907 640 mot budsjett 300 000).
- Økte kommunale avgifter

Resultat

Årets resultat viser et **overskudd på kr 164 481**.Vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var **kr 352 721**, og dermed positiv.
Dette viser at sameiet har betryggende kortsiktig likviditet ved årsslutt.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Det er budsjettert med kr 440 000 til vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HOLMENTUNET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOLMENTUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DI5OJ-72T7Z-N7H01-ZLYBB-YFT8J-K3E34

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsetbogata 17[b] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. **Utvidelse av balkonger**

Adresse	Gnr./bnr.	Saksnr.
Arnebråtveien 53	Gnr.27/bnr.1176	85/1096

Tiltakshaver

Kjell Backe-Hansen
Arnebråtveien 53

0385 OSLO 3

Ansvarshavende

Ing.Rune Olsen
Arnebråtveien 53

0385 OSLO 3

KS/bs

Dato 22.11.89.

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

For bygningssjefen

Kjell Stølan
Bygningsinspektør

Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt ogsa arbeidene av rommen og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Nr. 016 ANSVORI

J.nr. 1551

gate Arnebråtveien nr. 53

gnr. 27 bnr. 226 parsell av bnr. 230
blokk VI

Eier: A/S Holmenbygg, Huitfeldtsgt. 5, Oslo.

Anmelder: Arkitektene Juell & Scheen, Byggdønesveien 2, Oslo.

Ansvarshavende: ~~Ing. Hans Ingeberg, Huitfeldtsgt. 5, Oslo.~~ Ing. Hans Ingeberg till fourth rest adr. c/o A/S Holmenbygg, Huitfeldtsgt. 5, Oslo. Kort sendt 5/11-52 til Iste

Arbeidets art: Firomannsbolig.bjelkelag.KAS. gjeldende fra 1ste bjelkelag. 11/1-53

	1.	2.	3.
Tilhørende dokumenter:	innlevert.	utlevert.	innlevert
situasjonskart	.....	.....	.....
tegninger	.....	.....	.....
konstruksjonstegninger.	.....	.....	.....
beregninger	.....	.....	.....
søknad	.....	.....	.....
byggebeskrivelse	.....	.....	.....
ansvarssøknad	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

Anmeldelsesgebyr kr. _____ betalt.

Ferdiggebyr kr._____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den

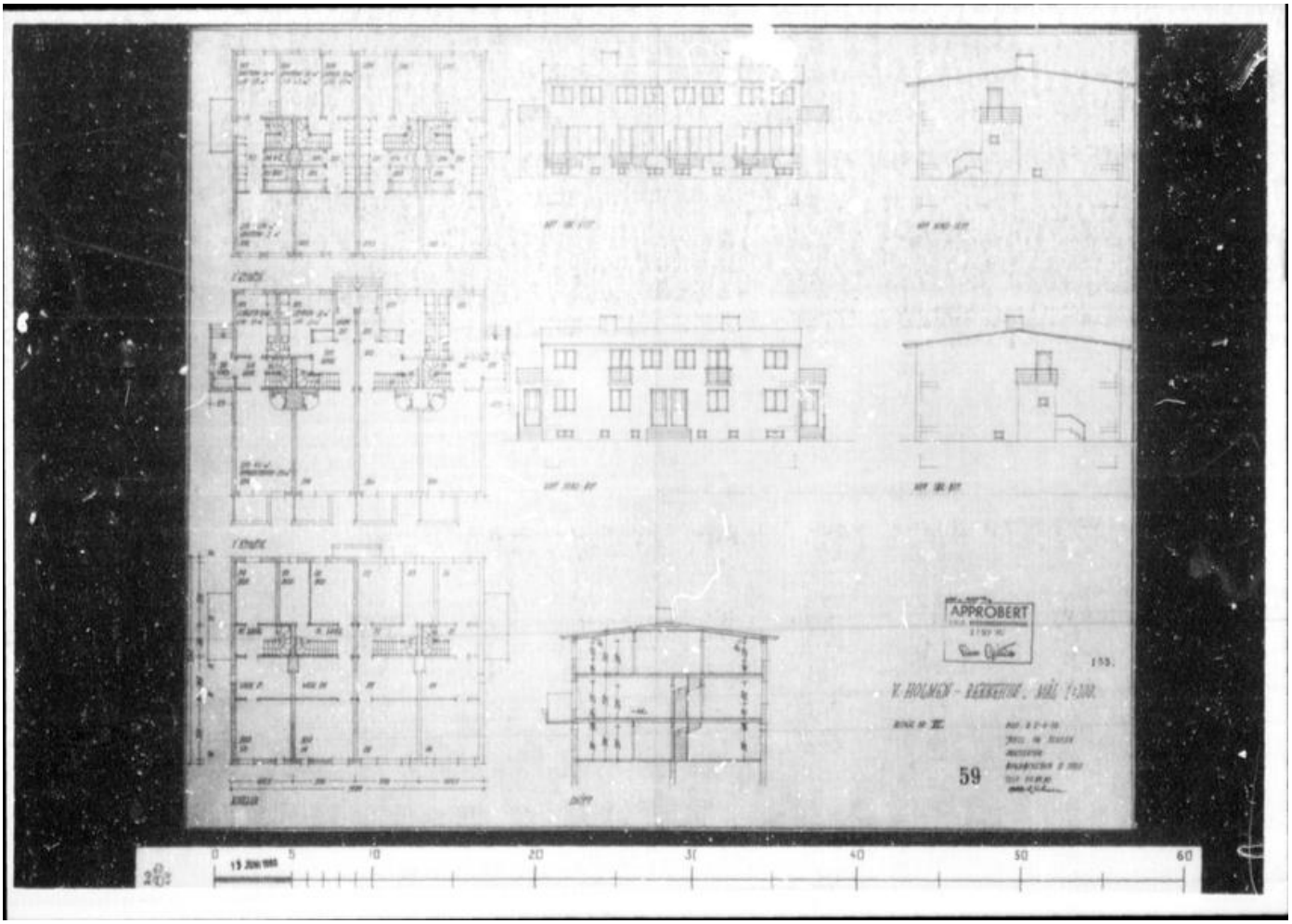
Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den

For bygningssjefen

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt (kfr.bygningslovens § 131). Overtredelse herav straffes med bøter (kfr.§ 152+152).

Gravning sendt 10/10-52.KAS.


APPROBERT
59
0
5
10
20
30
40
50
60

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Thea Johanne Holthe
Laget for: a.fossum@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537698
Deres ref: 9394872

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 1176.

Vi viser til bestilling av 11.08.2026 for eiendom gnr. 27, bnr. 1176.

GNR. 27 BNR. 1176

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.09.1954.

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

16562 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

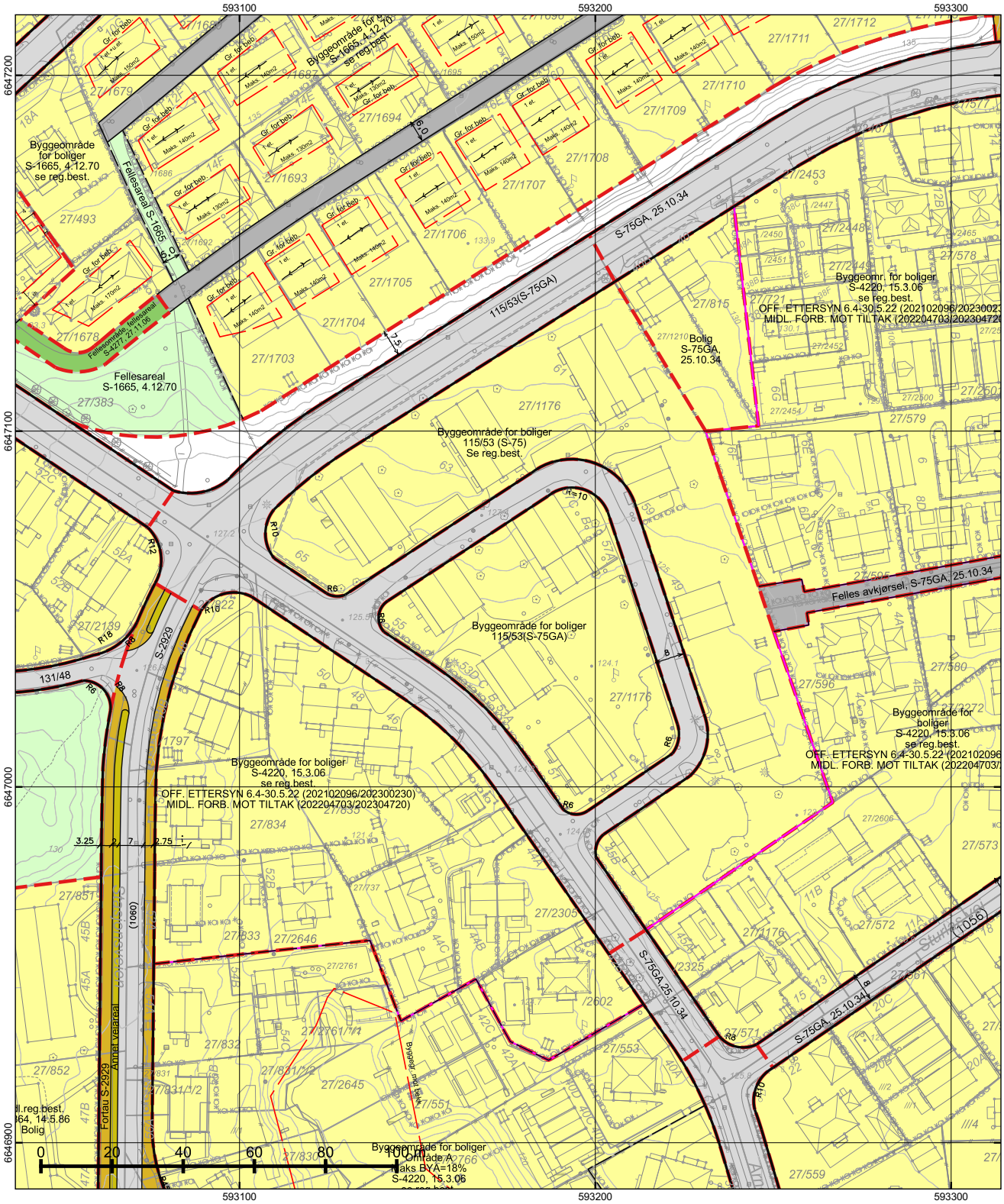
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161418/ 86537698
Adresse: Arnebråtveien 53
Gnr/Bnr: 27/1176

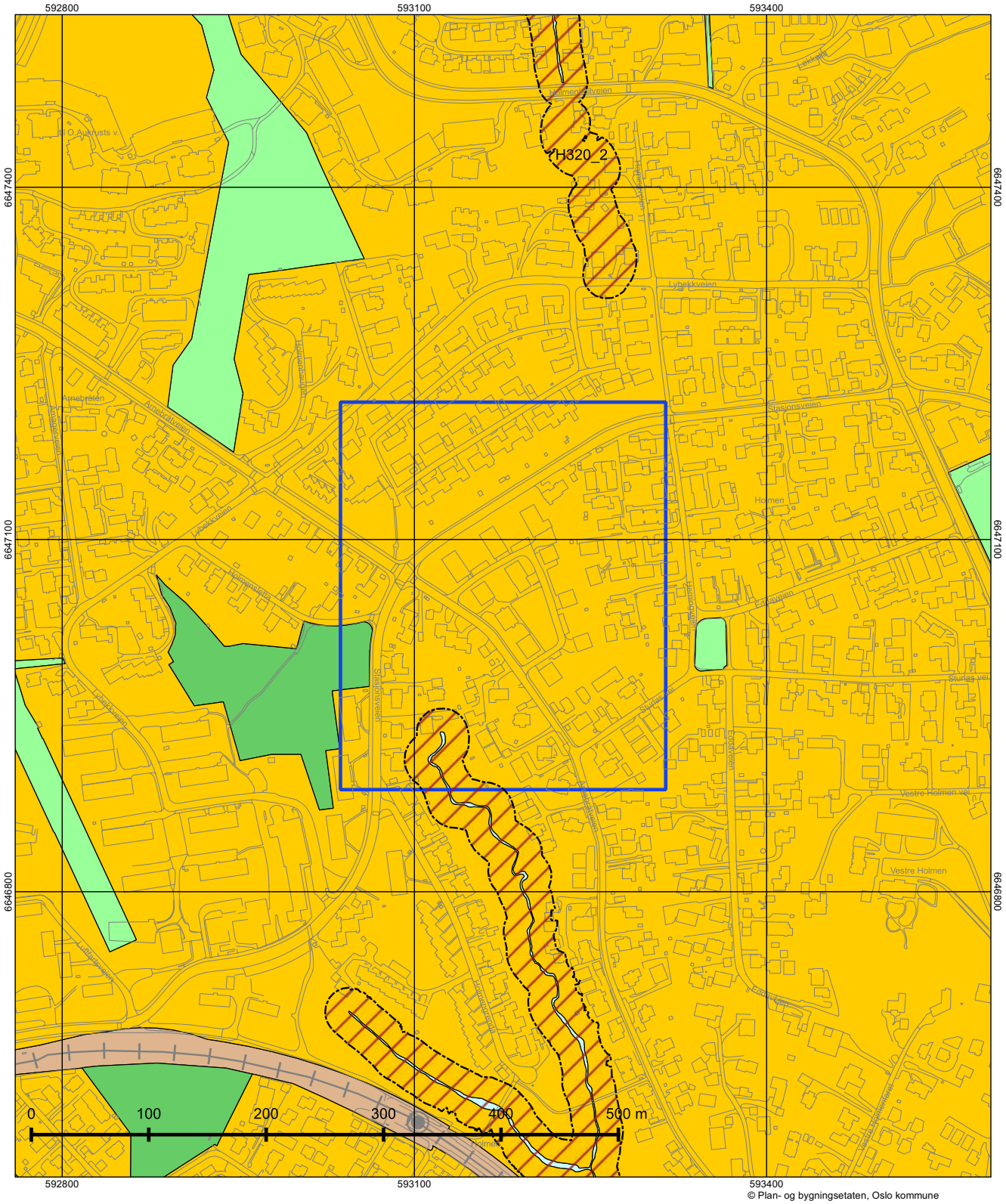
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161418/86537698
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

11553

Ad protest mot våningshus i 2 etasjer på parsell 9, 10, 11 av gnr.27 bnr.330, øst for Arnebråtveien.

11553 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303344
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-75GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Holmentunet Boligsameie (Gnr. 27, Bnr. 1176)
Fødselsnr./Orgnr. 975506630

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 27, bnr. 1176, Arnebråtveien 57 i Oslo, saksnummer 201602842.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med nye bruksenheter på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Arnebråtveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 20 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 20 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomserververt er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Holmentunet Boligsameie Oslo, den 6/8 20 16
975506630 Fødselsnr./Orgnr.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

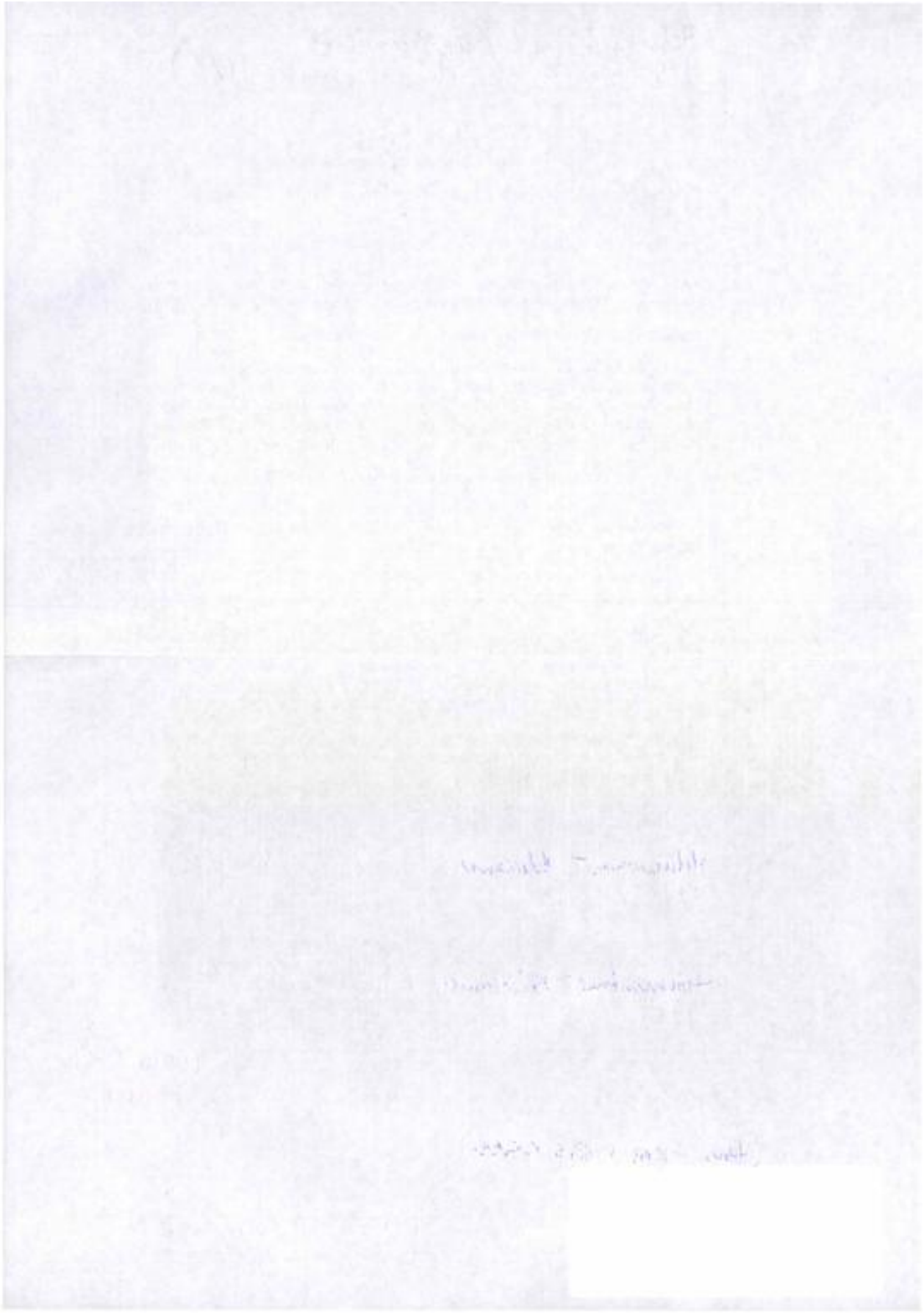
Holmentunet Boligsameie Oslo, den 6/8 20 16
975506630 Fødselsnr./Orgnr.

(Hans Jacob Christensen)

(Edvard Chr. Dahl)

(Ute Falck)

Doknr: 779862 Tinglyst: 30.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



E R K L Æ R I N G

vedrørende

TINGLYST
20 OKT 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 61685

Eiendom.....: 027/1176 Arnebråtveien
Journalnr....: 97/073267
Arbeidets art: NYBYGG STØYSKJERM

Byggherre....: Holmentunet sameie,
Arnebråtveien 57, 0385 OSLO

Den 25.03.98 har direktøren for Samferdselsetaten i Oslo i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til

regulert senterlinje Arnebråtveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Oslo, den .....

....
Eiers underskrift

HEDVIG KROGSBØL SIRI VIKEHUS

På vegne av Holmentunet sameie

Doknr. 61685 Tinglyst 20.10.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO

DAGBOKFØRT

04.MAI 82 011809

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier og hjemmelshaver til gnr. 27, bnr. 1176 gir med dette sitt samtykke til utskillelse av 2 tomter fra eiendommen Arnebråtveien 45, gnr. 27, bnr. 571.

Hver av tomtene på ca. 550 m^2.

Det forutsettes at vei, vann og kloakk ikke fremføres over undertegnedes eiendom. I motsatt fall kreves særlig tillatelse fra undertegnede.

Oslo, den 27 april 1982

HOLMENTUNET SAMEIE

Kj. Backe-Hansen Ragnar Halle

Underskriftenes riktighet bekreftes:

h.r.advokat

H.R. ADVOKAT
GUDLEIK STØYLEN
STORTINGSGT. 30 - OSLO 1
TEL. 41 25 60

10779

19 MAI 1976

Begjæring til

Oslo Byskriverembede

om oppdeling av Arnebråtveien 45B - 65, gnr. 27, bnr. 1176 i Aker Distrikt i Oslo kommune i eierseksjoner:

1. Eiendommen Arnebråtveien 45B - 65 er en boligeiendom bestående av 11 blokker, byggeår 1952-53, hver i 2 etasjer pluss underetasje, inneholdende 56 leiligheter og alle med bad/wc og kjøkken.

2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon uten opptrinnsrett, prioritert etter første overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 90% av den enkelte andels lånetakst til enhver tid, såsant lånetaksten er avgitt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann.

4. På sameiemøter har hver sameier 1 stemme uansett andelens størrelse.

5. Ved vesentlig mislighold fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

6. Den enkelte sameier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som man måtte ha eller få etter norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.

Avskriftens riktighet bekreftes KH.

forts. ./2

Begjæring om oppdeling av gnr.27,bnr. 1176 forts.

- 2 -

7. Fordelingsliste.

Seksjonsnr.	Leilh. nr.	Adr./Nr. i Arnebråtv.	Etg.	Netto areal m^2	Antall beboelsrom	Sameiea andel i %
1	2	65	U - 2	123	6	2,28
2	6	65	U - 2	121	4	1,96
3	5	65	U - 2	123	6	2,28
4	4	65	U - 2	121	4	1,96
5	1	65	U - 2	130	6	2,28
6	2	65	U - 2	117	4	1,96
7	15	63	1	78,6	3	1,67
8	12	63	1	74,5	3	1,57
9	8	63	1	74,5	3	1,57
10	11	63	1	78,6	3	1,67
11	9	63	2	83,6	3	1,76
12	14	63	2	69,5	3	1,47
13	13	63	2	74,5	3	1,57
14	10	63	2	78,6	3	1,67
15	22	61	1	78,6	3	1,67
16	19	61	1	74,5	3	1,57
17	17	61	1	74,6	3	1,57
18	7	61	1	78,6	3	1,67
19	21	61	2	83,6	3	1,76
20	16	61	2	69,5	3	1,47
21	20	61	2	69,5	3	1,47
22	18	61	2	83,6	3	1,76
23	23	55	U - 2	123	6	2,28
24	25	55	U - 2	107	4	1,96
25	26	55	U - 2	107	4	1,96
26	24	55	U - 2	136	6	2,28
27	29	57	U - 2	138	6	2,28
28	31	57	U - 2	107	4	1,96
29	30	57	U - 2	107	4	1,96
30	28	57	U - 2	123	6	2,28
31	27	57	U - 1	100	4	1,96
32	35	53	U - 2	107	4	1,96
33	34	53	U - 2	100	5	2,12
34	33	53	U - 2	100	5	2,12
35	32	53	U - 2	92	4	1,96
36	41	51	1	71,5	3	1,52
37	36	51	1	41,8	2	0,87
38	39	51	1	87	4	1,86
39	38	51	2	74,5	3	1,58
40	37	51	2	41,8	2	0,81
41	40	51	2	90	4	1,90
42	44	45B	U - 2	135	6	2,28
43	42	45B	U - 2	107	4	1,96
44	43	45B	U - 2	123	6	2,28
45	45	45B	U - 2	107	4	1,96
46	49	59	1	75	3	1,57
47	48	59	1	75	3	1,57
48	46	59	2	75	3	1,57
49	47	59	2	75	3	1,57
50	50	49	1	75	3	1,57
51	52	49	2	75	3	1,57

forts. s./3

Begjæring om oppdeling av gnr. 27, bnr.1176 forts.

- 3 -

Fordelingsliste forts.

Seksjonsnr.	Leilh. nr.	Adr./Nr. Arnebråtv.	Etg.	Netto areal m^2	Antall beboelses-rom	Sameie-andel i %
52	53	49	2	75	3	1,57
53	56	47	1	75	3	1,57
54	~~54~~ 55	47	1	75	3	1,57
55	57	47	2	75	3	1,57
56	54	47	2	75	3	1,57
				5110,4m^2		100,00 %

Alle seksjoner som ikke har én bod innenfor sin leilighets yttervegg, har istedet rett til å disponere 3 stk. boder i underetasje etter anvisning fra sameiet.

8. Vedlegg.

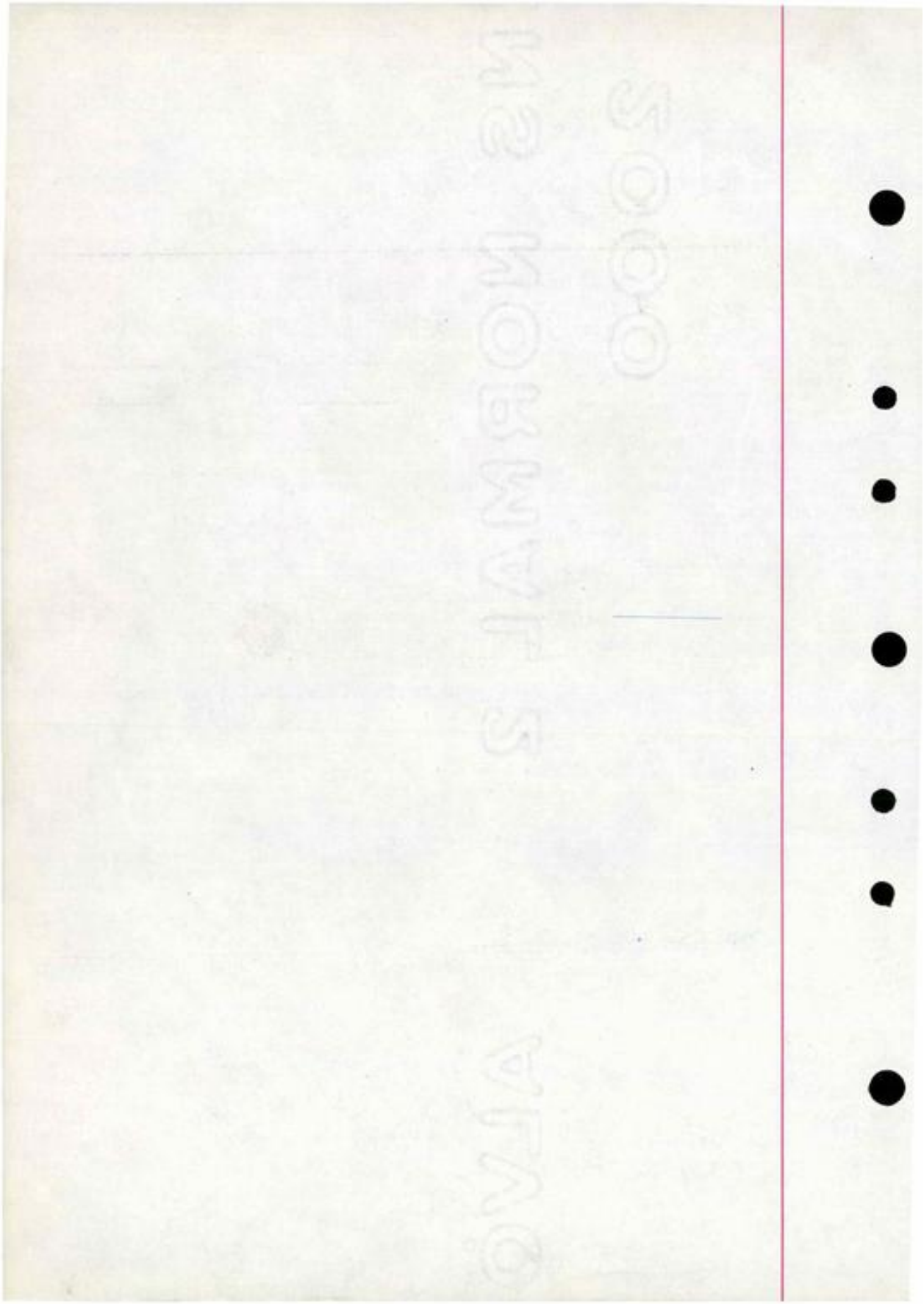
Tinglysningsgjenpart av begjæringen, situasjonsplan og etasjeplaner med tinglysningsgjenparter.

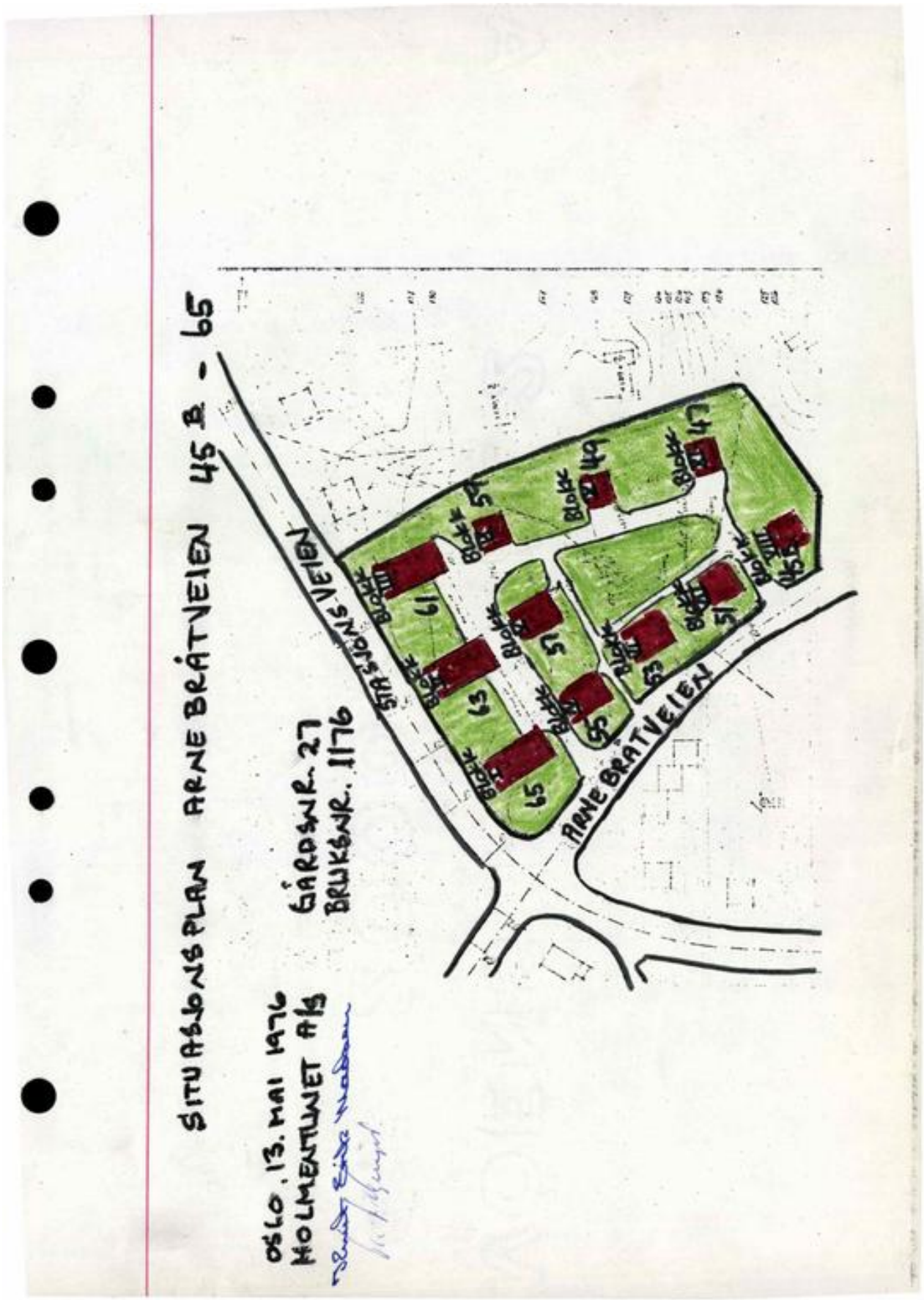
Firmaattest for Holmentunet A/S i orginal.

Erklæring fra Oslo Byplankontor om at det ikke foreligger rivningsplaner for eiendommen.

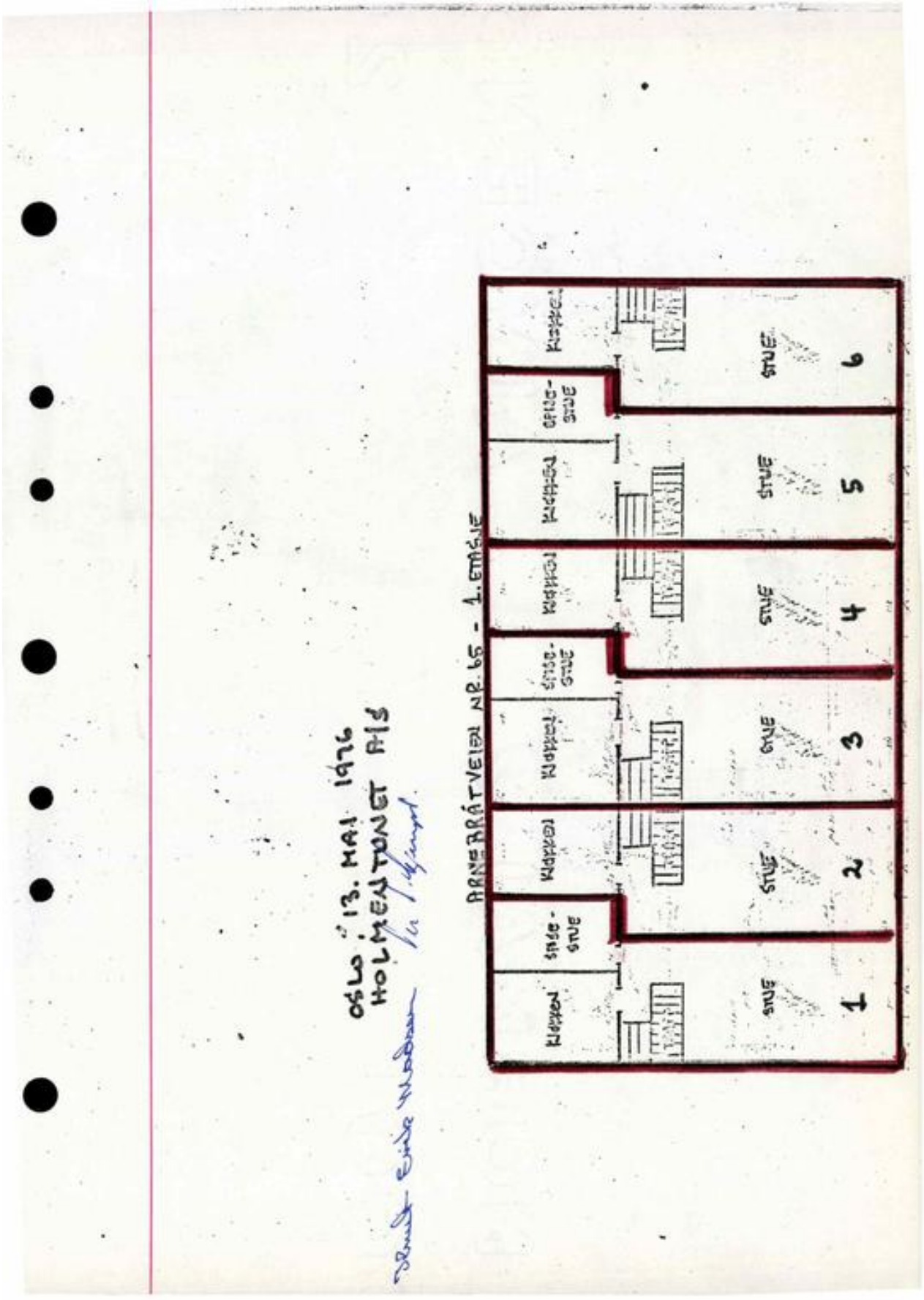
Oslo, den 18. mai 1976

Holmentunet A/S




SITUASJONSPLAN ARNE BRÅTVEIEN 45 B - 65
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S
GÅRDSNR. 27
BRUKSNR. 1176
STASJONSVEIEN
ARNE BRÅTVEIEN
Blokk 41
Blokk 43
Blokk 45
Blokk 47
Blokk 49
Blokk 51
Blokk 53
Blokk 55
Blokk 57
Blokk 59
Blokk 61
Blokk 63
Blokk 65

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S

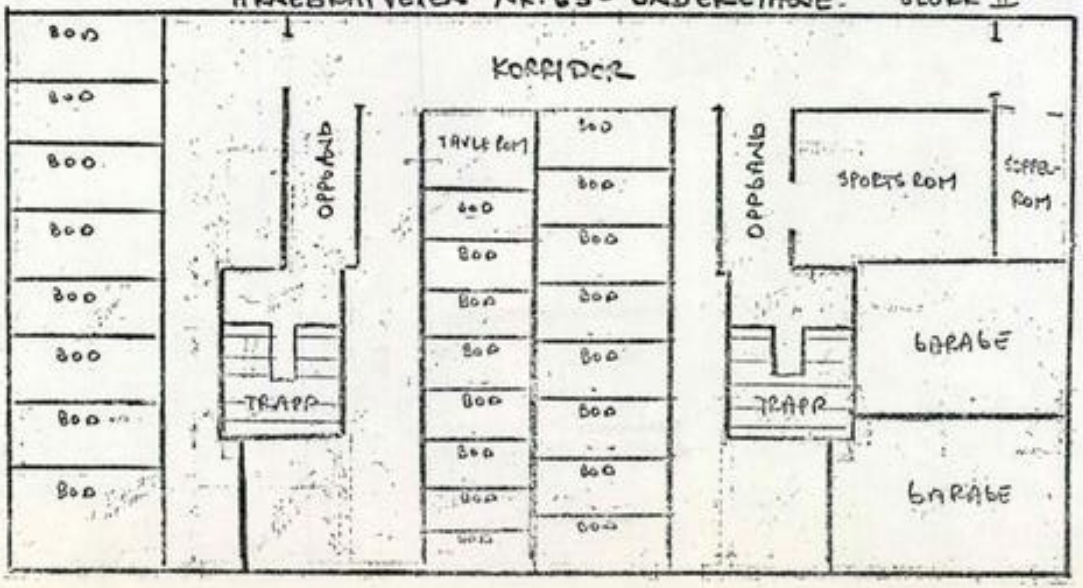

OSLO 13. MAI 1976
HOLMENKOLLEN A/S
ARNEBRÅTVEIEN NR. 65 - 1. ETASJE
KJØKKEN
SPISE-STUE
STUE
1
2
3
4
5
6

BRENNBÅTVEIEN NR. 65 - 2. ETASJE
1
2
3
4
5
6
SOVEROM
BAD
WC
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNGET A/S

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S

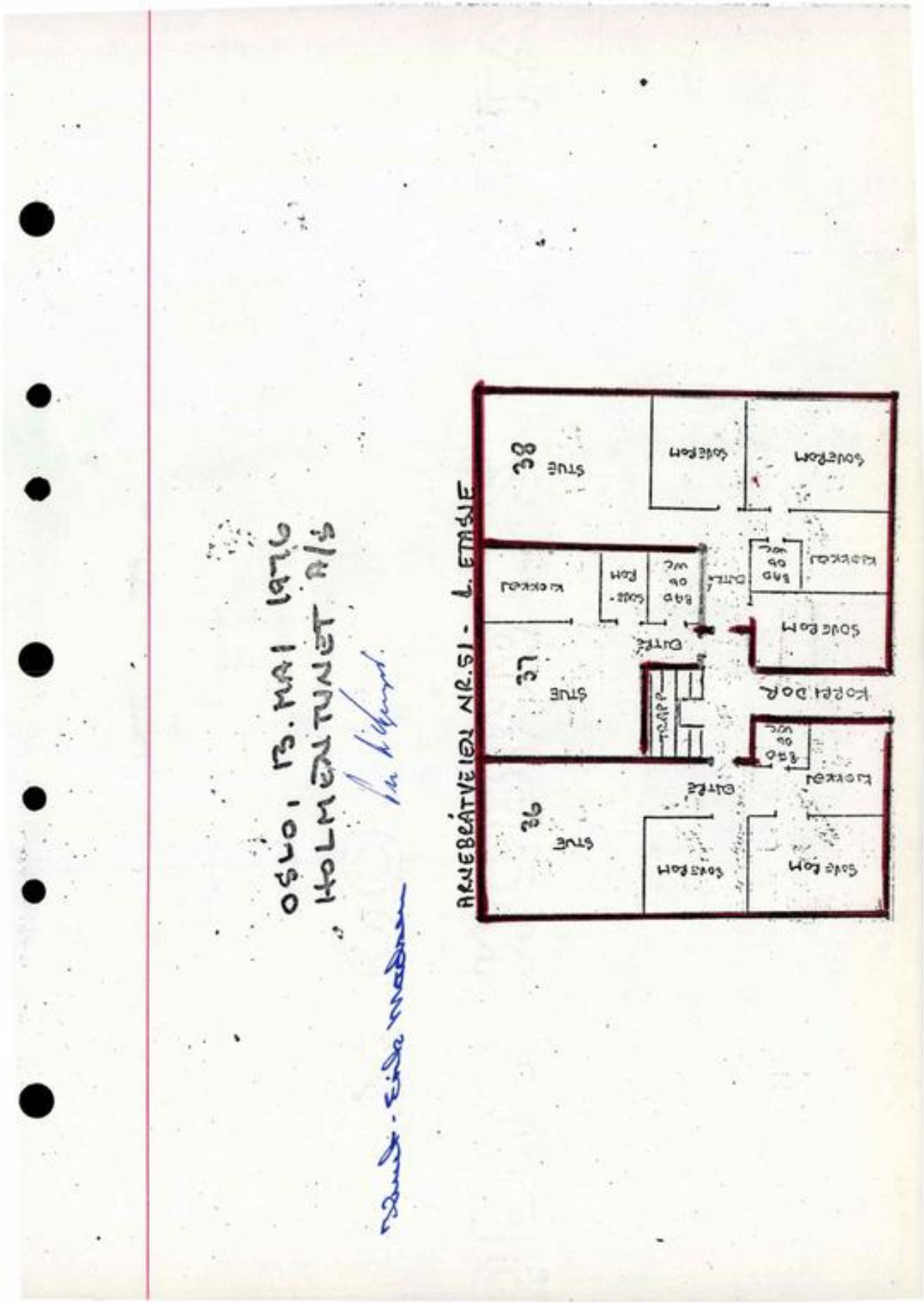
Bård - Erik Hodden

ARNEBRÅTVEIEN NR. 63 - UNDERETASJE. BLOKK II

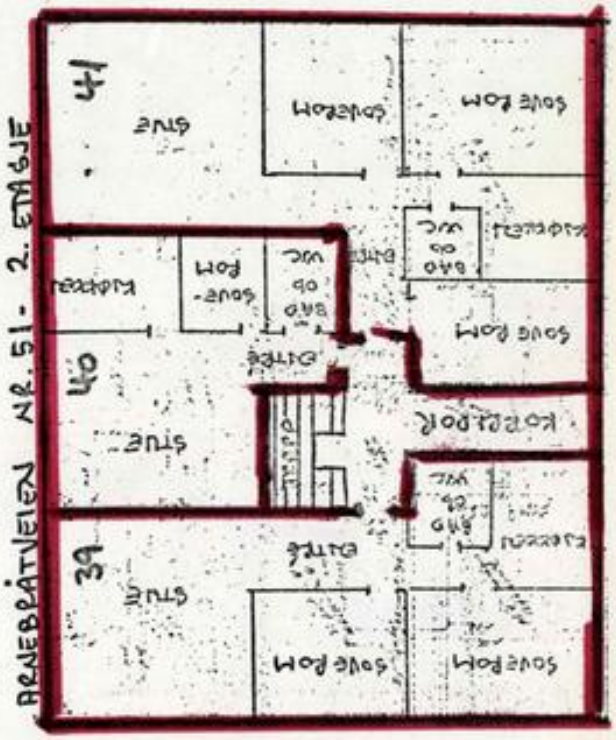


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10779/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51

ARNEBRÅTVEIEN NR. 63 - 1. ETASJE
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
OPPHOLD
GANG
STUE
10
9
8
7


OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S
ARNEBÅTVEIEN NR. 51 - 1. ETASJE
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
BAD OG WC
GANG
TRAPP

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S



OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNNET A/S

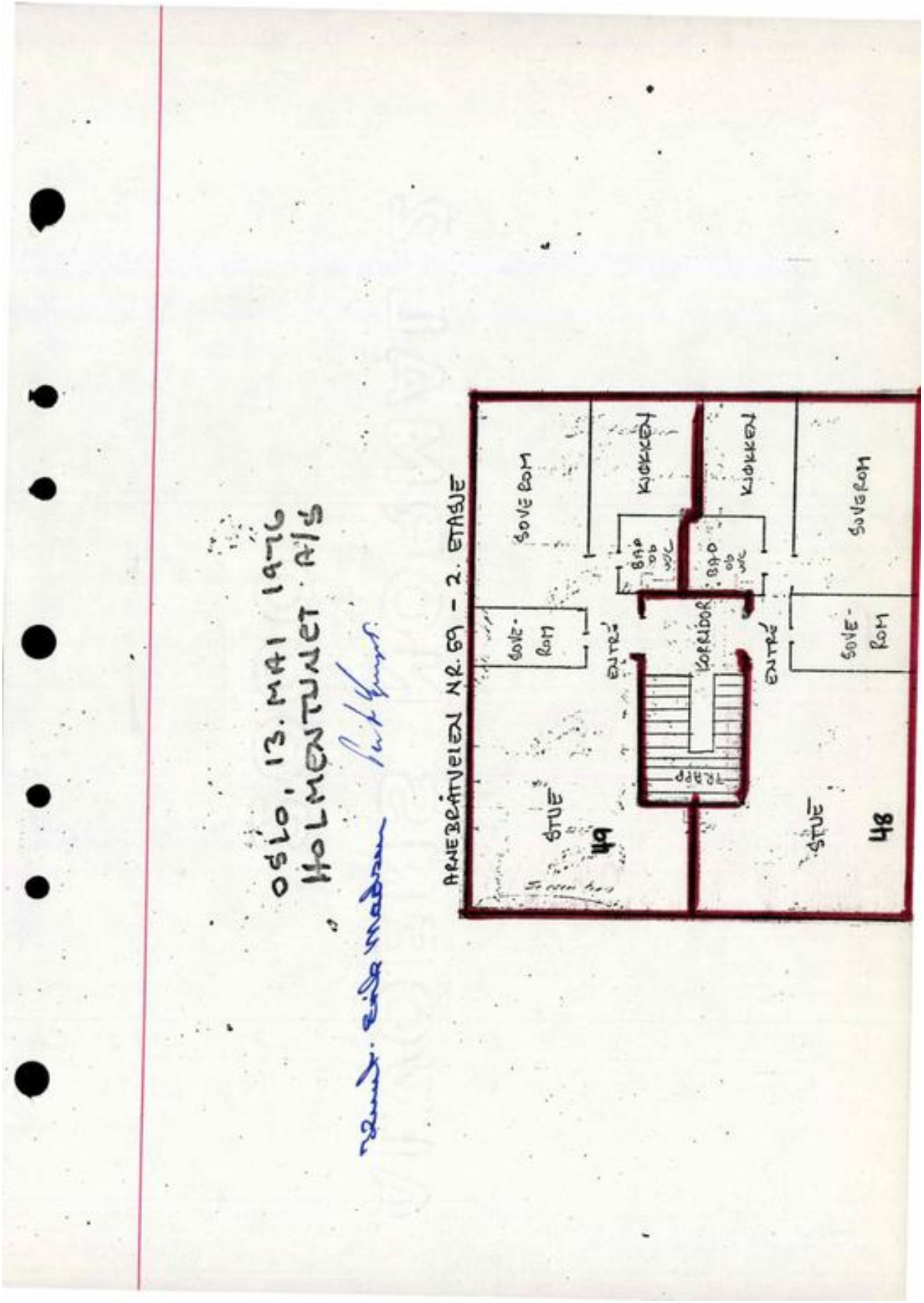
ARNEBÅTVEIEN NR. 45 B - UNDERETASJE BLOKK VIII

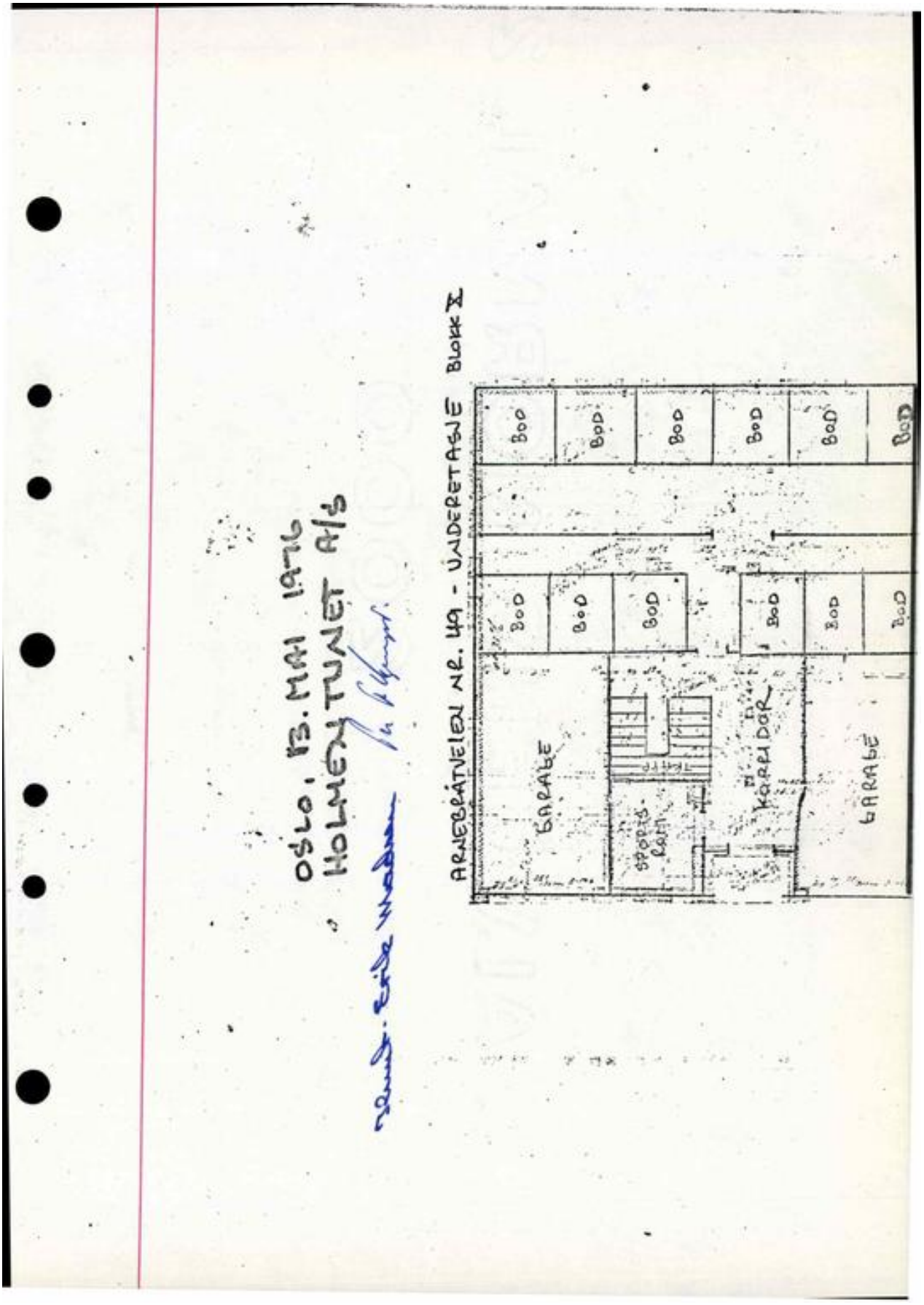
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S
ARNEBRÅTVEIEN NR. 45 B - 1. ETASJE
KJØKKEN
SPISESTUE
TRAPP
STUE
42
43
44
45

ARNEBRÅTVEIEN NR. 45 B - 2. ETASJE
SOVEROM
BAD
WC
TRAPP
45
44
43
42
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S

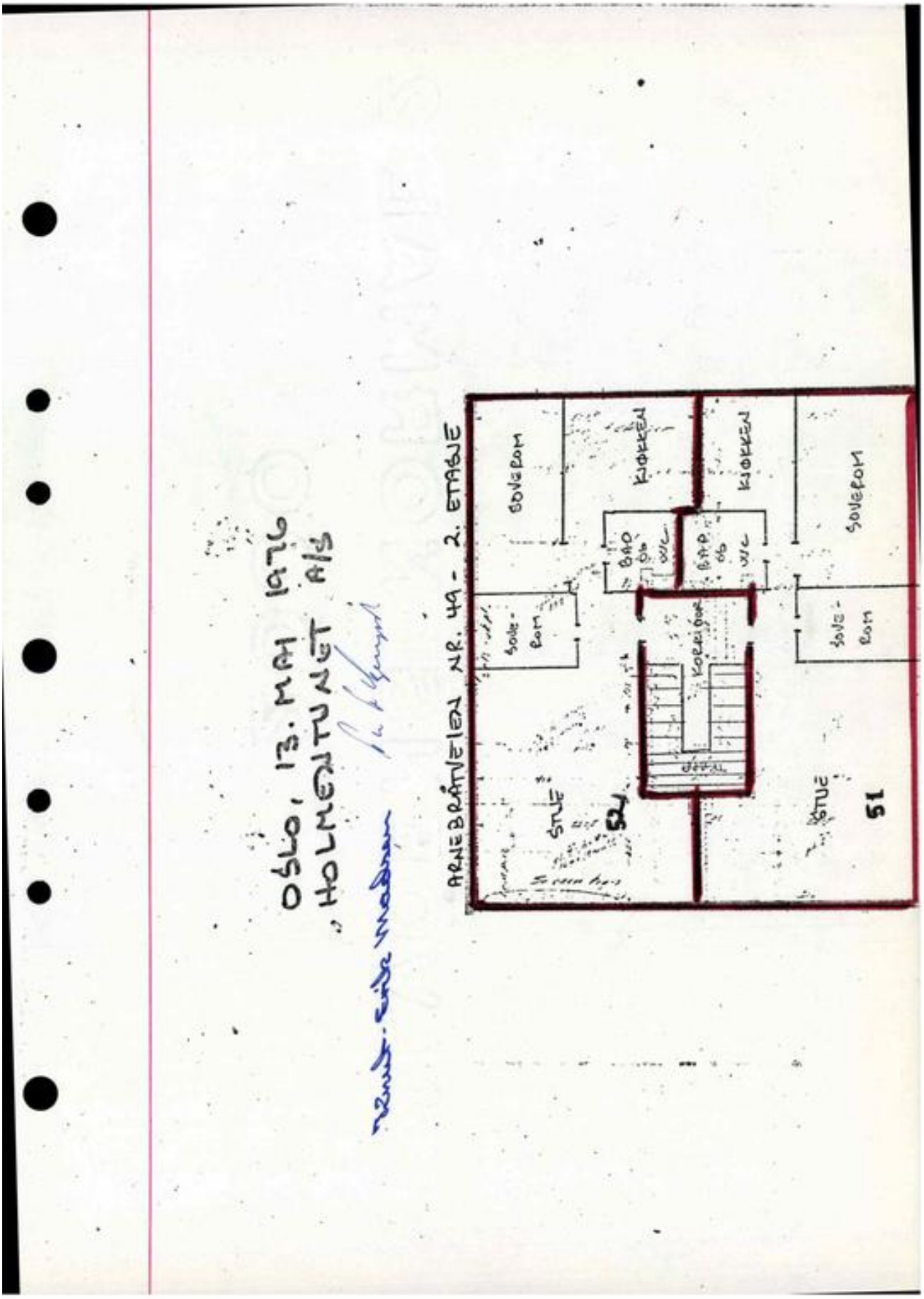
ARNEBRÅTVEIEN NR. 59 - UNDERETASJE
BLOKK IX
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S

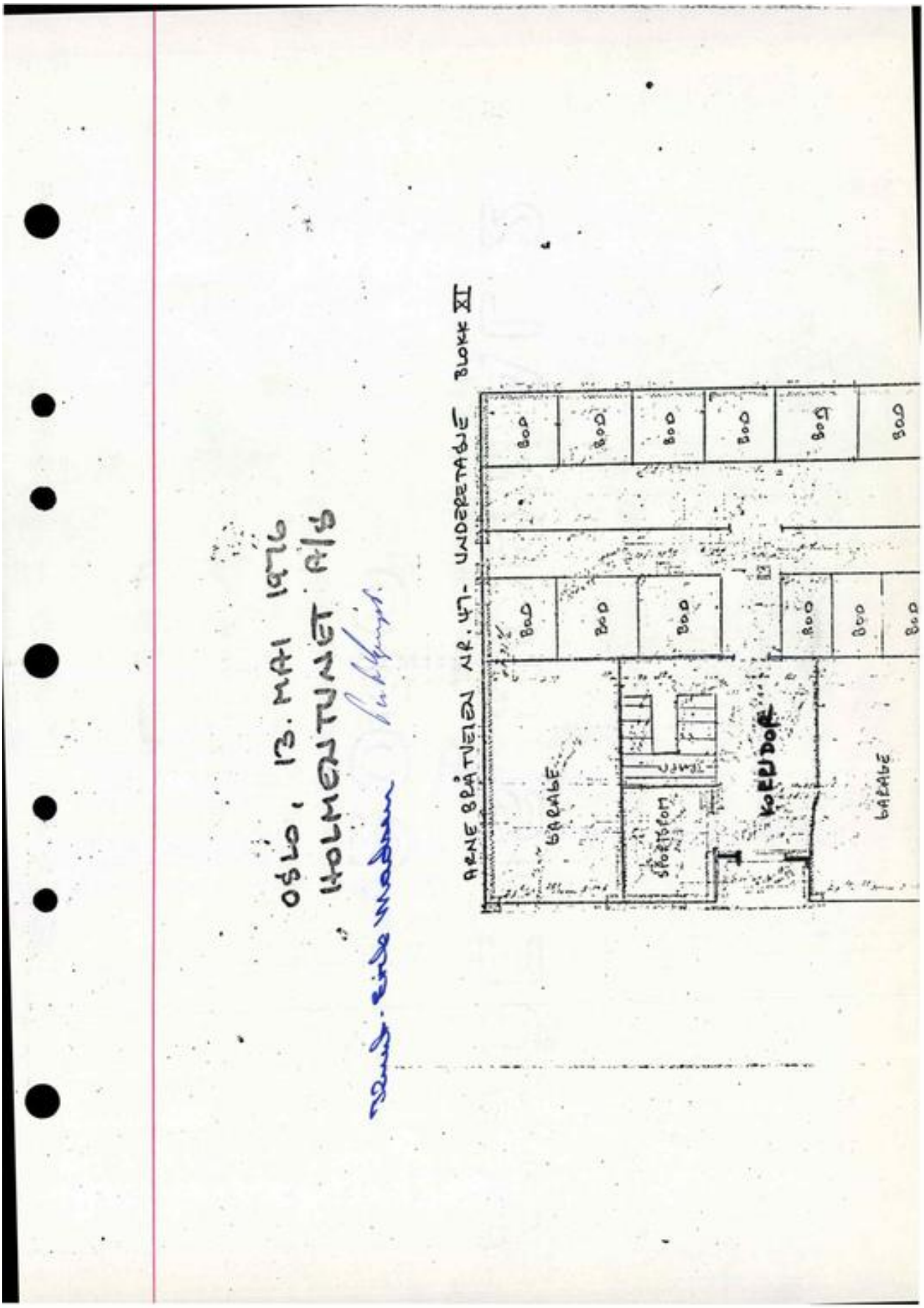
RANEBRÅTVEIEN NR. 59 - 1. ETASJE
SOVE ROM
KJØKKEN
BAD OG WC
SOVE-ROM
ENTRÉ
KORRIDOR
TRAPP
STUE
47
46
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S

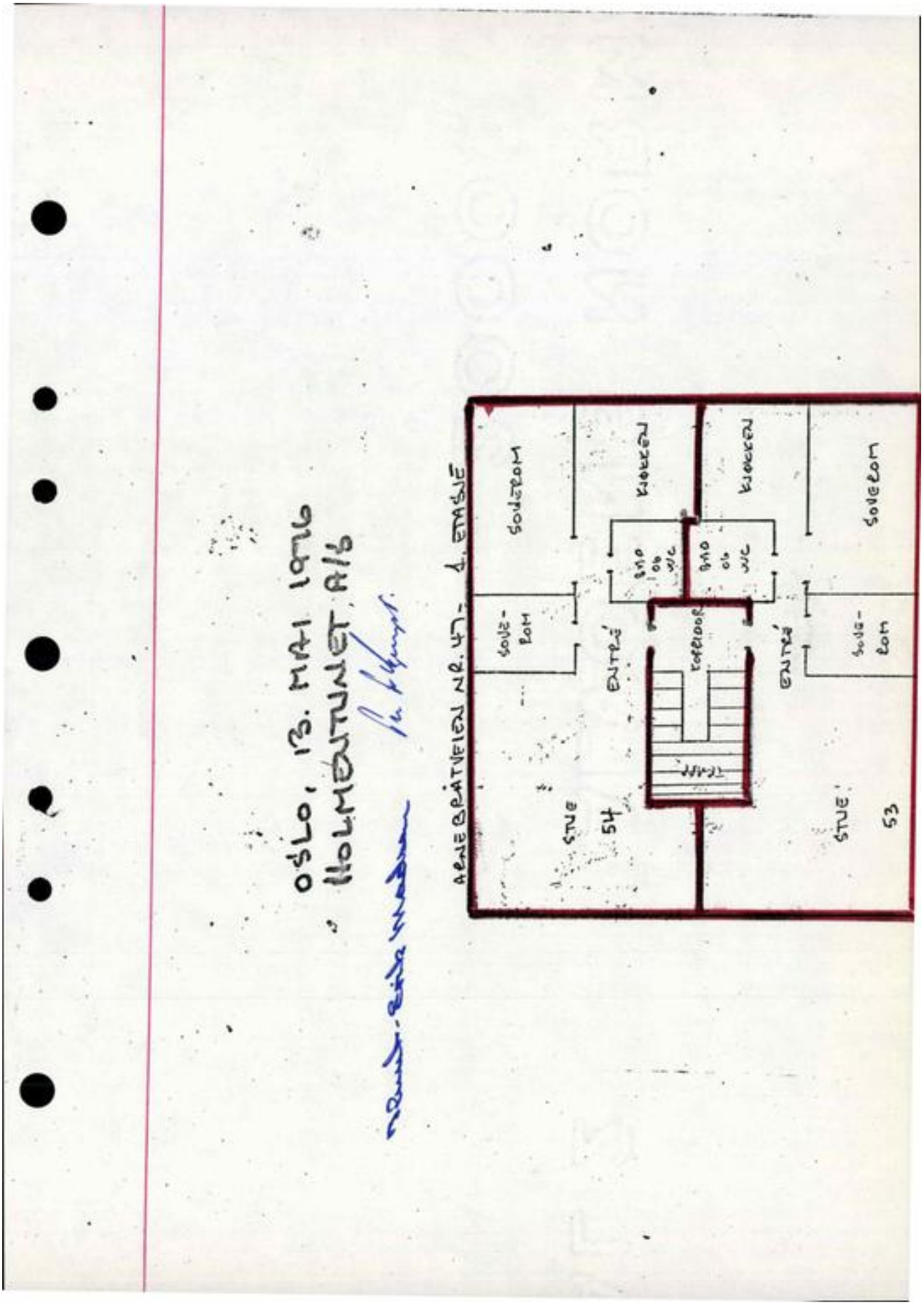

ARNEBRÅTVEIEN NR. 69 - 2. ETASJE
SOVE ROM
KJØKKEN
KJØKKEN
SOVEROM
SOVE-ROM
ENTRÉ
KORRIDOR
ENTRÉ
SOVE-ROM
STUE
49
STUE
48
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S

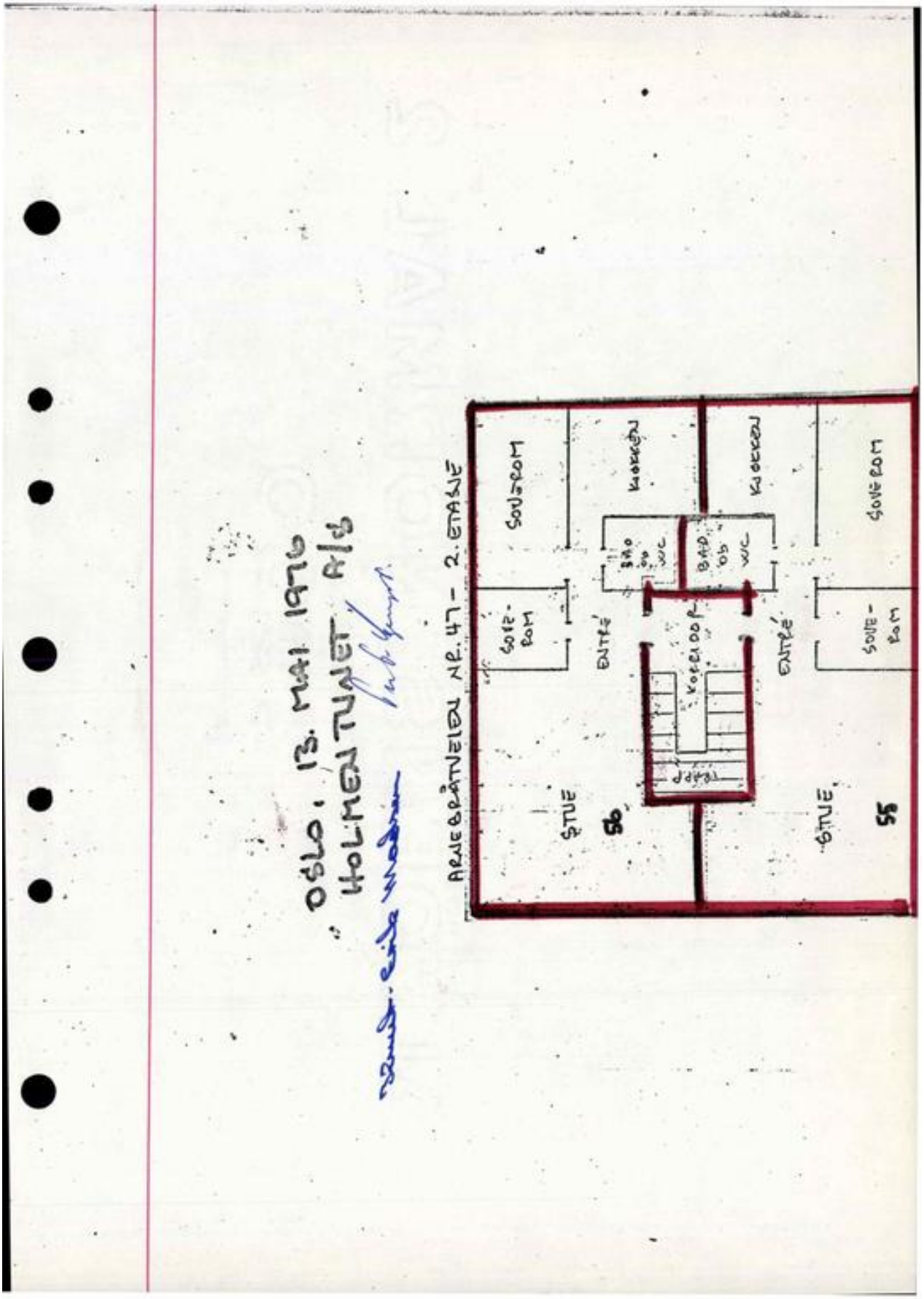

ARNEBRÅTVEIEN NR. 49 - UNDERETASJE BLOKK X
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
GARASJE
SPORTS-ROM
KJELLER
GARASJE
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S
ARNEBRÅTVEIEN NR. 49 - 1. ETASJE
SOVEROM
SOVE-ROM
KJØKKEN
BAD
W/C
ENTRÉ
KORRIDOR
TRAPP
STUE
50
VALTMESTER

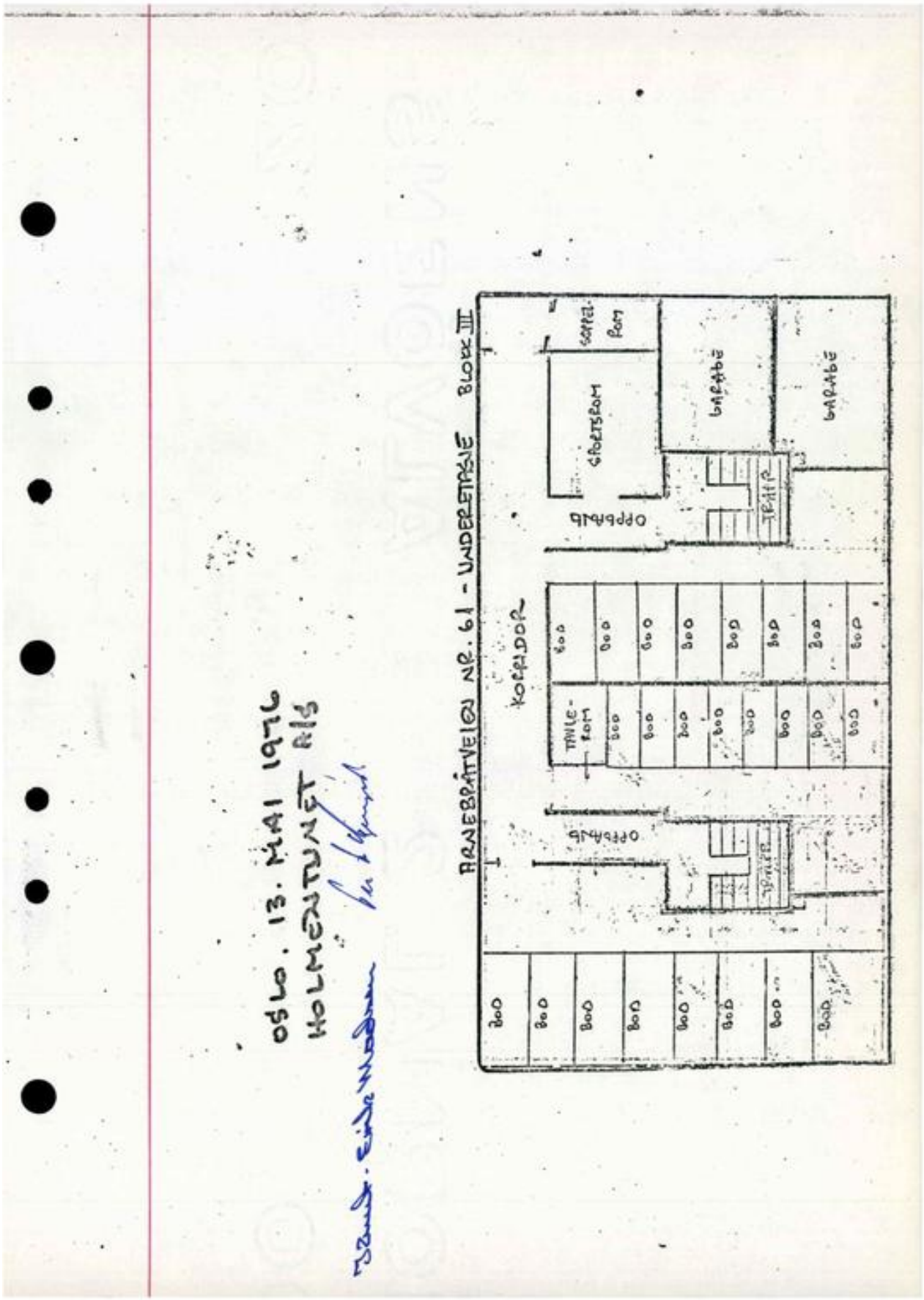

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S
ARNEBRÅTVEIEN NR. 49 - 2. ETASJE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
WC
KOKEPLASS
STUE
SOVE-ROM
52
51


ÅRENE BRÅTVEIEN NR. 47- UNDERETASJE BLOKK XI
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BÆREBJE
BÆREBJE
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S

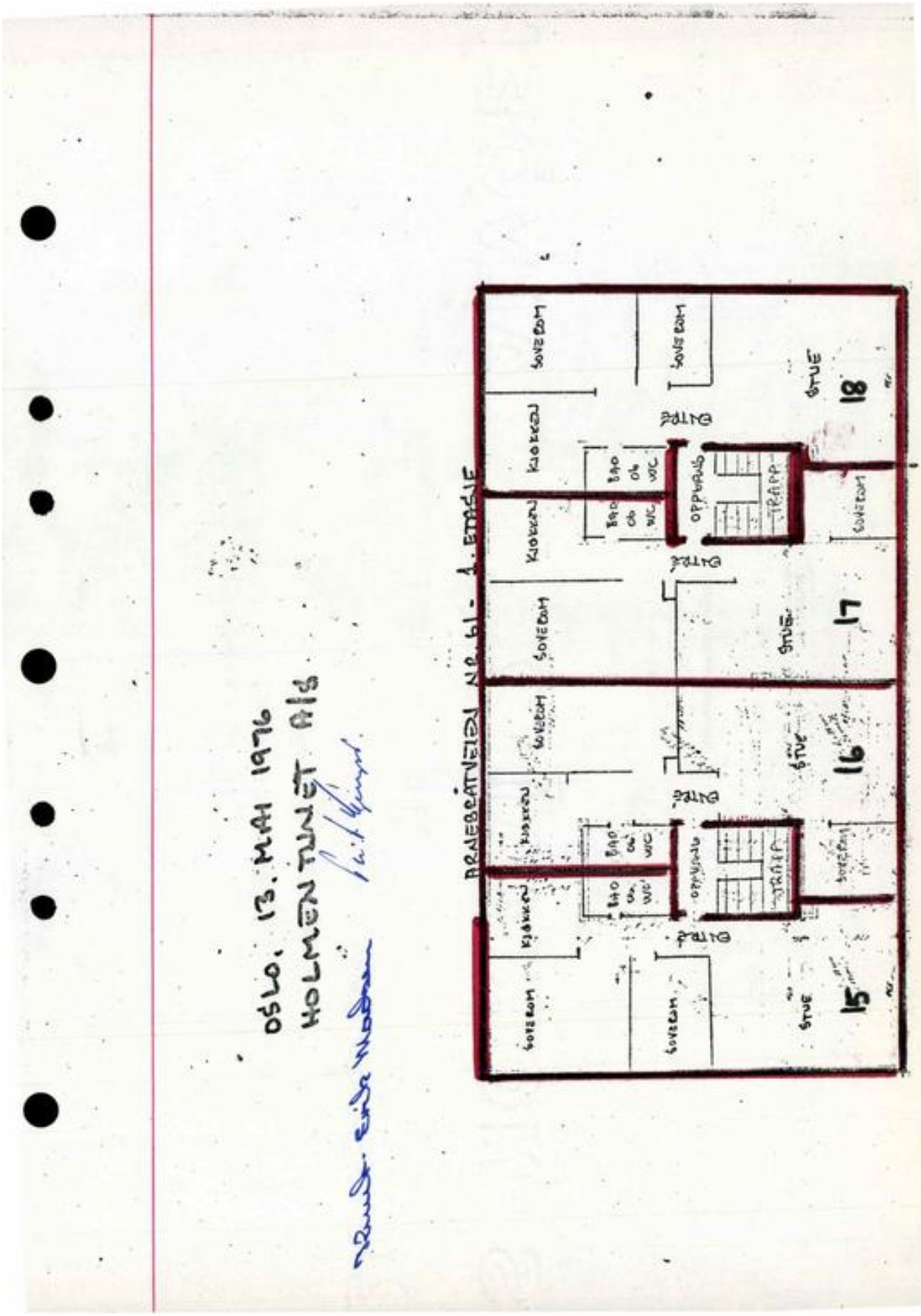

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEBUNNET A/S
ARNE GRØTVEIEN NR. 47 - 4. ETASJE
SOVEROM
SOVE-ROM
KJØKKEN
BAD OG WC
ENTRÉ
TRAPPEROM
STUE
54
53

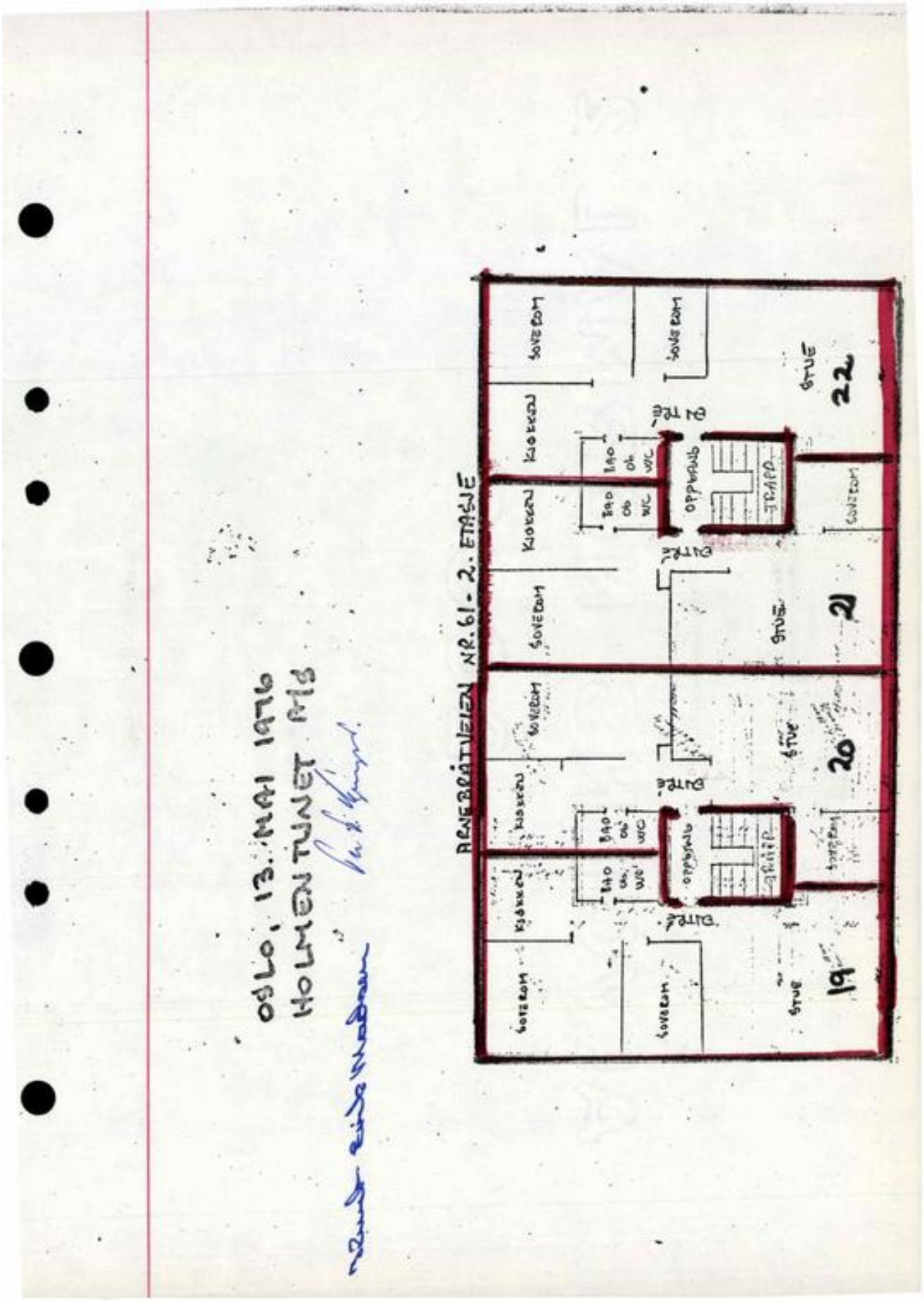

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S
ARNE BRÅTVEIEN NR. 47 - 2. ETASJE
SOVEROM
SOVE-ROM
KJØKKEN
KJØKKEN
BAD OG WC
BAD OG WC
ENTRÉ
ENTRÉ
SOVE ROM
SOVE-ROM
STUE
STUE
56
55

ARNEBRÅTVEIEN NR. 63 - 2. ETASJE
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S
Arne - Brita Wedøen
14
13
12
11



OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S


OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S
BRÆKÅTVEIEN NR. 61 - 4. ETASJE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
OPPHOLDS
TRAPP
STUE
18
17
16
15


OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET M/S
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
RENEBRÅTVEIEN NR. 61 - 2. ETASJE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
OPPHOLD
GANG
STUE
19
20
21
22

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S

ARNEBRÅTVEIEN NR. 85 - UNDERETASJE BLOKK IV

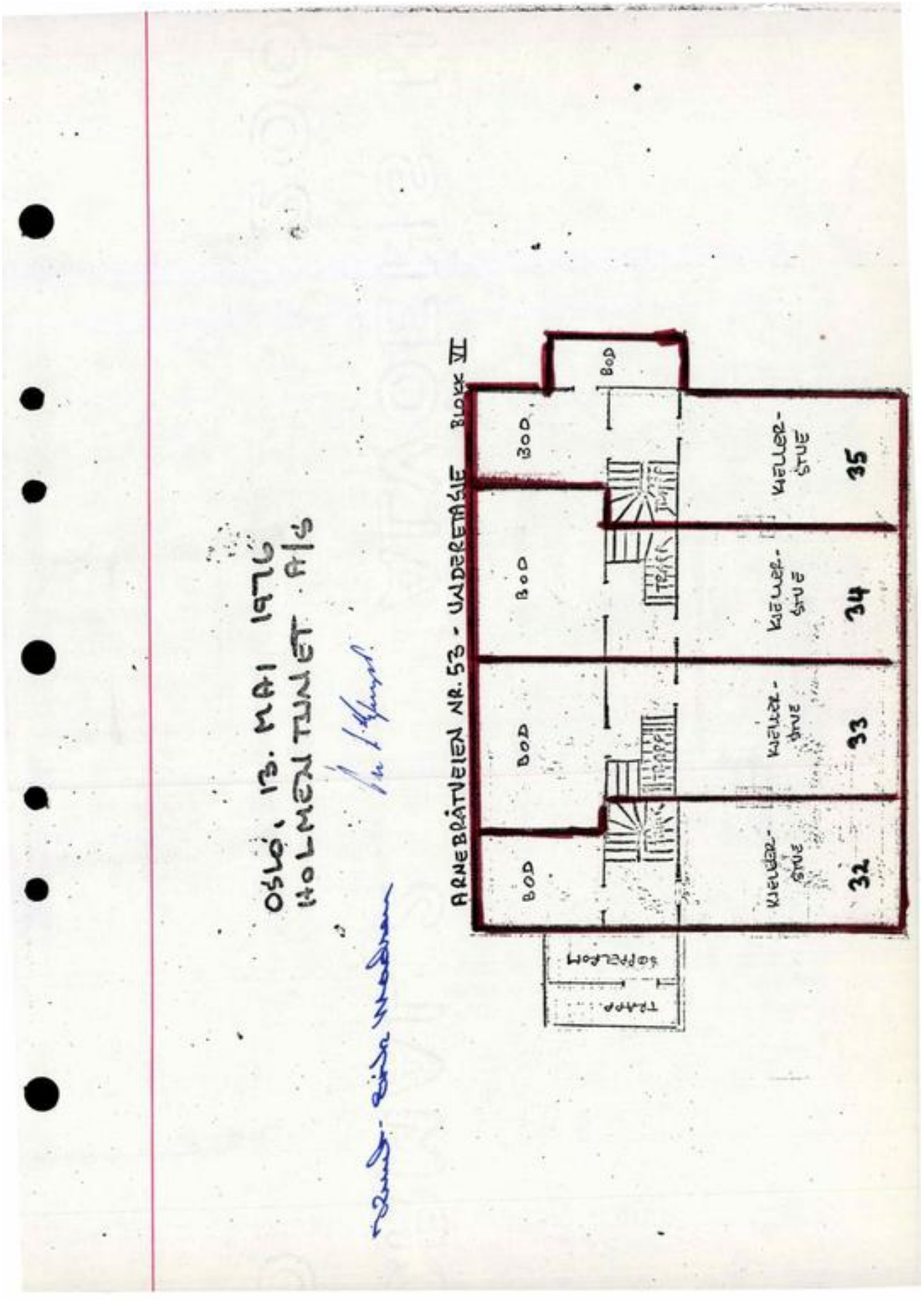
ARNEGRÅTVEIEN NR. 55 - 1. ETASJE
KJØKKEN
SPISE-STUE
STUE
23
24
25
26
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENGVEIEN 41

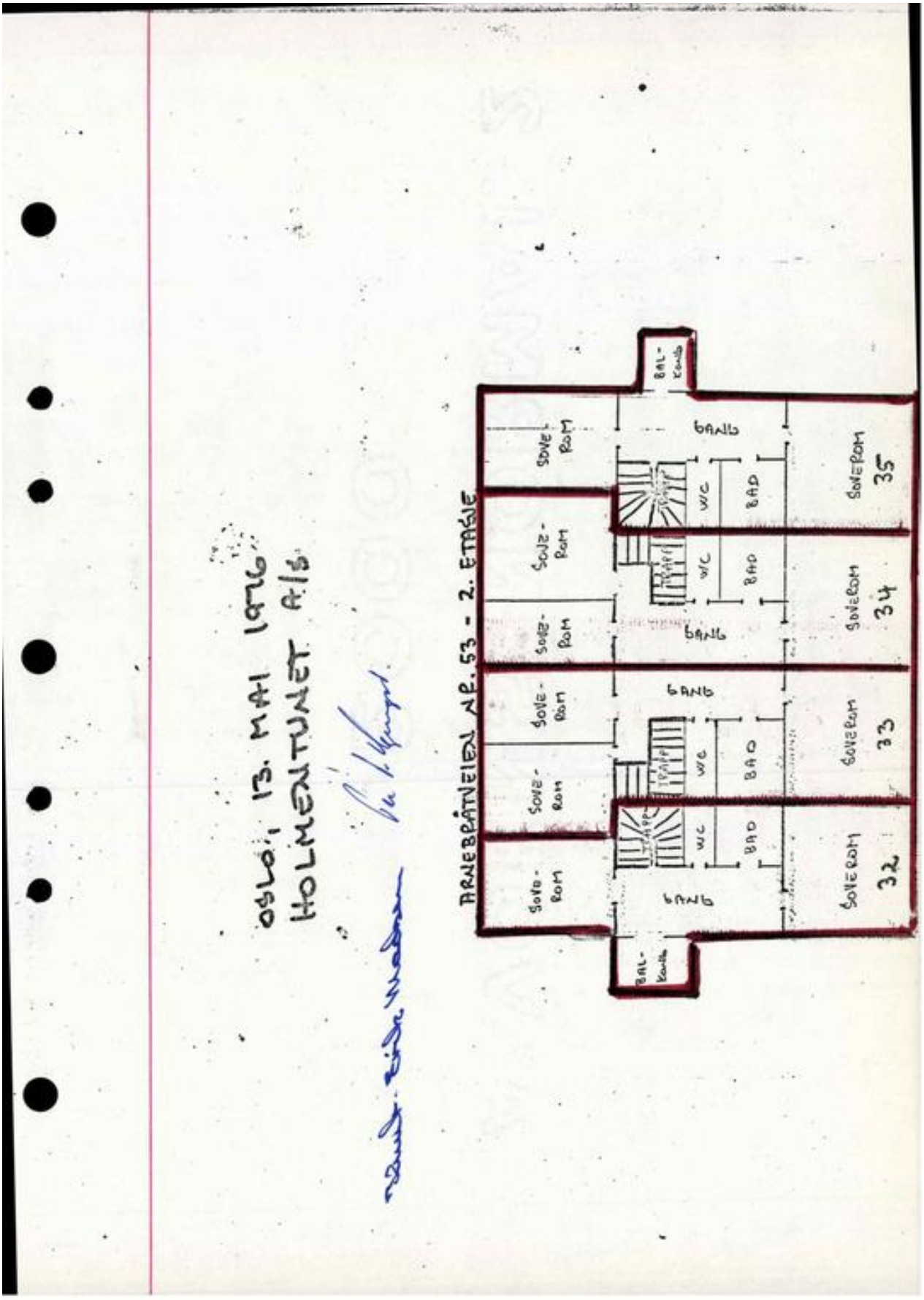
ARNEBRÅTVEIEN NR. 57 - UNDERETASJE BLOKK IV
KORRIDOR
VASKERI
WELLES-GATE 27
WELLES-GATE 28
WELLES-GATE 29
WELLES-GATE 30
WELLES-GATE 31
BOD
BAD
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNNET A/S

ARNEBRÅTVEIEN NR. 57 - 1. ETASJE
27
28
29
30
31
STUE
KJØKKEN
BAD
WC
BALK.
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TVIET A/S

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S


ARNEBRÅTVEIEN NR. 53 - VALDEREMSIE BLOKK VI
BOD
BOD
BOD
BOD
KJELLER-STUE
KJELLER-STUE
KJELLER-STUE
35
34
33
32
TAPP
SOPPELSPANN
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S

OSLO, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S
BENEDIKTVEIEN NR. 53 - 1. ETASJE
KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
ENTRÉ
ENTRÉ
ENTRÉ
STUE
STUE
STUE
STUE
35
34
33
32


ARNEBRÅTVEIEN NR. 53 - 2. ETASJE
SOVE-ROM
SOVE-ROM
SOVE-ROM
SOVE-ROM
BAL-KONG
BAND
W/C
BAD
SOVEROM 35
SOVEROM 34
SOVEROM 33
SOVEROM 32
OSLO, 13. MAI 1976
HOLMENTUNET A/S

BENEBRÅTVEIEN NR. 51 - UNDERETASJE BLOKK VII
FELLES HOBBYROM
BOD
TRAPP
KJELLER DOR
TVILLE
VASKEROM
TØRKE ROM
SENTRAL FYR
Oslo, 13. MAI 1976
HOLMEN TUNET A/S

10 JUN 1958 6354

VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Arnebråtvn. 45b - 65 gnr. 27 brnr. 1176 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 25 okt. 1957 for overtagelse av

Stasjonsveien fra Arnebråtveien til Hemingveien - 265 m

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes istand og fornyes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses ~~for min regning~~ som stedsevarende heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 23. januar 1958

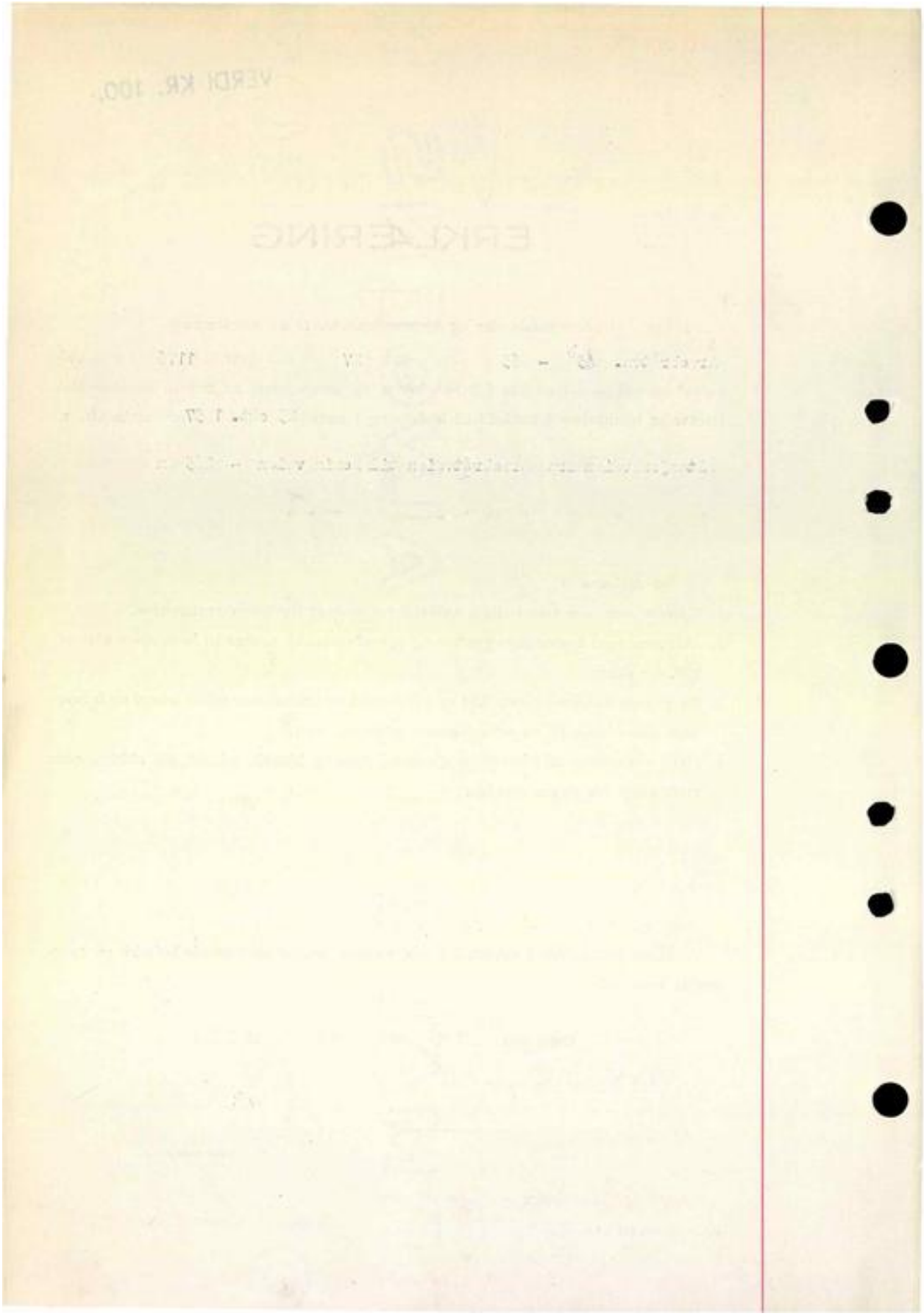
A/S Holmenbygg

Grunneier
eier.

A/S Holmenbygg

Grunneier
hjemmelsinnehaver.

O.V. 5k. 50. 1000. 3-52. J. & N.



28 JAN 1957 1049 VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

gnr. 27 brnr. 1176 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 9. januar 1957 for overtagelse av

kvartalsveien på g. nr. 27 - b. nr. 1176, Vestre Holmen,
fra Arnebråtveien nr. 45 ½ tilbake til Arnebråtveien nr. 65

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes istand og fornyes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses ~~for min regning~~ som stedsevarende heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 22/1 1957

A/s Holmen bygg V (stempel)
Knut Lind (sign.)
eier.

Asbj. Ingeberg (sign.)
hjemmelsinnehaver.

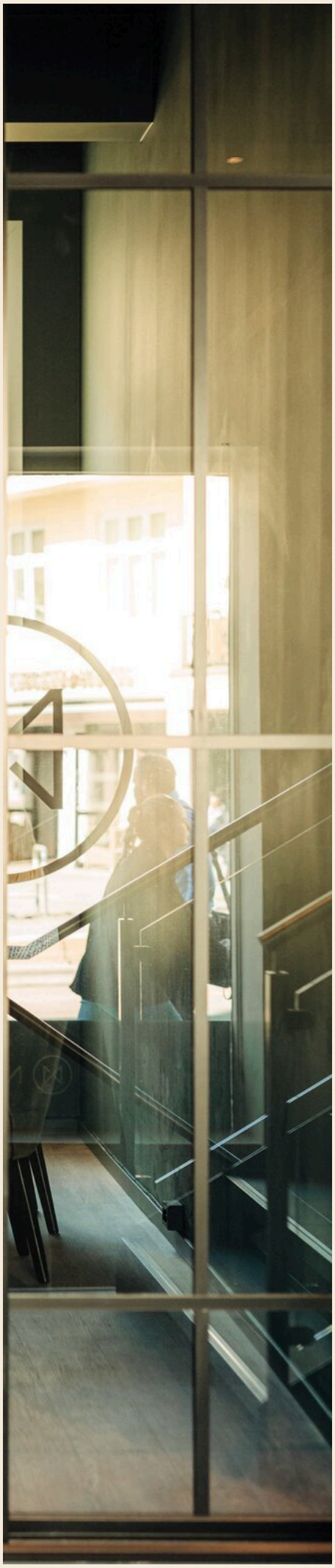
O.V. 5k. 50. 1000. 3.52. J. & N.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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 boligene vi har for salg.



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0082/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arnebråtveien 53C 0771 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 1176, snr 33 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nadia Strand
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060



Thea Johanne Holthe
Eiendomsmeglerfullmektig / Backoffice
Nordvik Asker
t.holthe@nordvikbolig.no
466 58 670

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