NORDVIK

Holtegata 10

1 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Holtegata 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
55	Om boligen
64	Nabolagsprofil
66	Tilstandsrapport
83	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.01.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker og gjennomgående 2R totaloppusset 2025/26 - Balkong 4 kvm - Takhøyde 3,2m - Stukkatur - Peis - Fiskebensparkett

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**213 880,-**
Totalpris	**8 713 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 640,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1888**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Holtegata 10! En rålekker og gjennomgående 2-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Uranienborg. Leiligheten har en god planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue, separat kjøkken, romslig soverom og flislagt baderom.

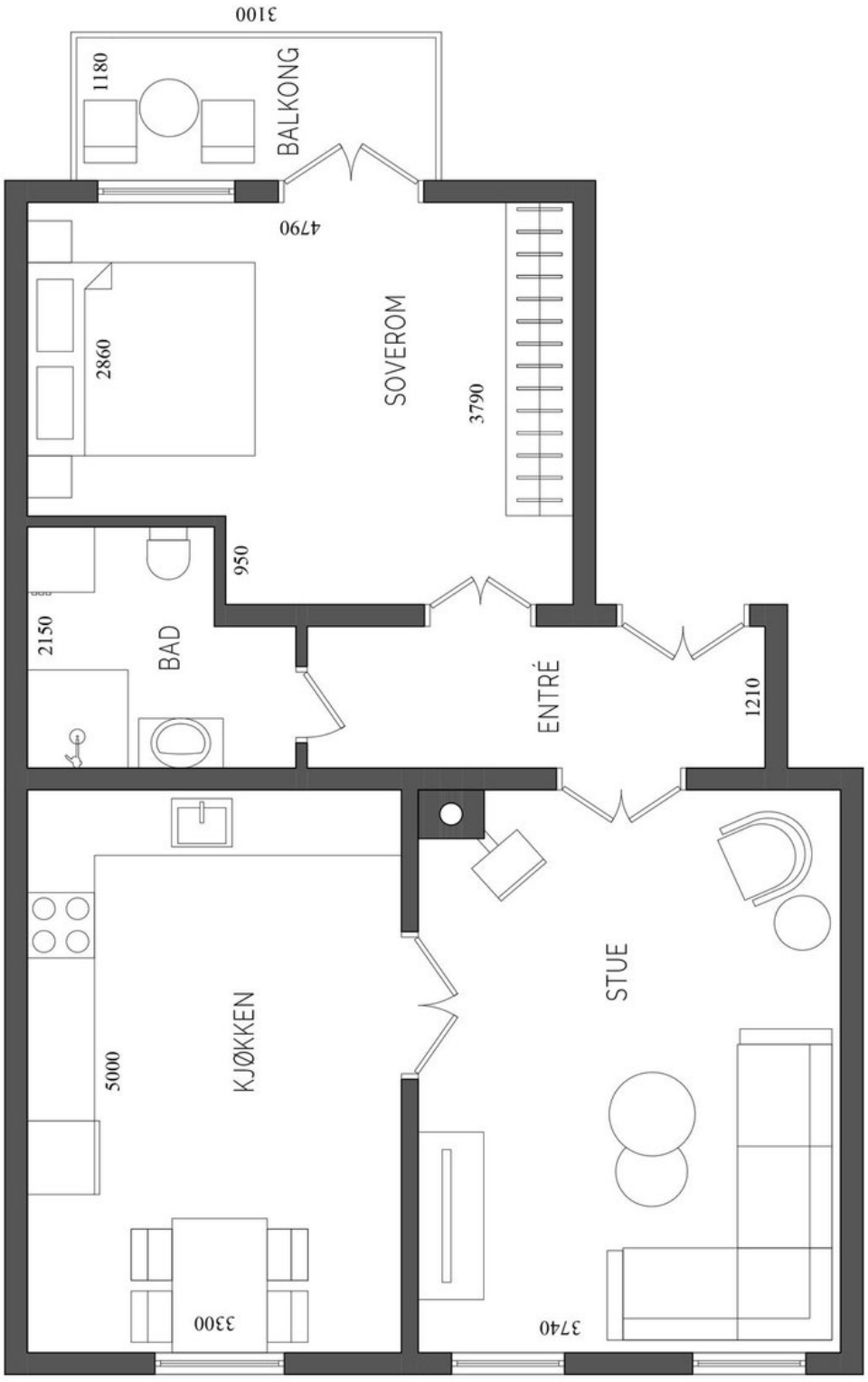
Hele leiligheten er pusset opp i 2025/2026 med fokus på kvalitet og detaljer!

Lekkert Strai-kjøkken fra 2025/2026
Delikat flislagt baderom fra 2025/2026
Hyggelig balkong på ca. 4 kvm som vender mot rolig bakgård
Generøs takhøyde på ca. 3,2 meter
Nydelig fiskebensparkett fra Flotte Gulv
Stukkatur
Peisovn
Gulvvarme i entré, stue, kjøkken og baderom
Avrettede gulv
Lydisolering i stue, kjøkken og soverom
To boder på totalt ca. 18 kvm

Se liste over oppgraderinger i salgsoppgaven

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.


GALERIE D'ART
LE POUVOIR DES FLEURS




GALERIE D'ART
LE POUVOIR DES FLEURS


GALERIE D'ART














BLANCO






GALERIE D'ART












MISSONI MI


MISSONI MISSONI MISSONI M










11:08

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0476/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holtegata 10 - Vender mot Jørgen Moes gate, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 165, snr 6 i Oslo kommune

Selger
Michael Åbyholm

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1888

Etasje
2

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og baderom.

Takhøyden i gangen er målt til ca. 3,1 meter, og i stue, kjøkken og soverom ca. 3,2 meter.

Entré:
Velkommen inn! Det første som møter deg i leiligheten er en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. God plass til sko og yttertøy. Entréen er flislagt og har gulvvarme.

Stue:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på ca. 3,2 meter, store vindusflater som gir rikelig med luft og lys, samt lekker stukkatur i himlingen. I stuen er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement. Det er også en herlig peisovn som varmer godt.

Kjøkken:
Separat og lekkert Strai-kjøkken fra 2025/2026 med god plass til spisebord. Moderne innredning med glatte fronter og lekker benkeplate av stein. Av hvitevarer er det integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i induksjonstoppen.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og rikelig med oppbevaringsplass i garderobeløsning. Fra soverommet er det utgang til hyggelig balkong på ca. 4 kvm som vender mot rolig bakgård.

Baderom:
Delikat, flislagt baderom fra 2025/2026 med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørneløsning. Det er mekanisk avtrekk.

Standard
TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Dører - 2
- Innvendig > Pipe og ildsted

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Bad er pigget ned og bygget opp igjen.
Kjøkken fra Strai med 1.5 kjøleskap, platetopp fra Bora, vinskap og hele pakken.
Varme i gulvet i inngangen, stue og kjøkken.
Nydelig fiskebensparkett fra Flotte Gulv.
Ny varmtvannstank.
Alle vegger er sparklet og malt opp.
På soverommet er det lydtettet opp mot leiligheten over.
Hele leiligheten er flytesparklett for å rette opp gulv, samt i stuen og kjøkken er det lagt ekstra plater for å lydissolere ned.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. februar 2025

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: VB Oslo - Totalrenovering av bad 2025

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Oslo - Nytt membran og sluk 2025

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Oslo - Bygget opp det nye badet 2025/26

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt i regi av sameiet i holte gata 10, 2013/14: Bytte av takk. 2024: Sentralt brannvarslingssytem. Balkonger i 2017. Oppussing av fasade i 2020. PEWI - Rehabilitert pipeløp 2025.

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: Gjellebæk Elektro AS - bygget opp det skap og annlegg på nytt.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Kun av elektriker.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Oslo

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

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er totaloppusset, inkludert flytting av kjøkken. KPM bygg står for maling og snekker, Flotte Gulv står for gulv, Gjellebæk Elektro står for elektro og VB rør står for rørlegger arbeidet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra takstmann januar 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra takstmann januar 2026.

Bygningssakkyndig
Per Kristian Låche

Byggemåte
UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongen ble byttet i år 2017, utført i borettslagets regi. Det er rekkverk i stål med en høyde på 1,15 m fra dekke til topp av rekkverk. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er avrettet med flytsparkel før det ble lagt ny parkett, utført i 2025. Boligen har mursteinspipe. Pipeløpet er rehabilitert i år 2025 i borettslaget regi. Det er montert peisovn i stue, ikke-brennbar plate mangler men er bestilt og vil bli montert så snart den foreligger. Eier kan fremlegge dokumentasjon på dette. Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette er en del av felles arealer så det er således ikke vurdert Tg på dette. Boligen har ståltrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert. Innvendig har boligen malte profilerte heltre dører, dette er eldre dører som er malt opp under oppussingen i år 2025. Noen dører er byttet med tilsvarende dører, slik at alle har samme preg og utforming. Ny malt heltre dør til mellom entre og bad. Det er taklister med ornament gjennomgående i hele leiligheten. Disse er malt opp under oppussingen i år 2025. Det er noe ulik størrelse på listene, dette sees først og fremst ved sammenføyningene men det er slik det ble gjort tidligere, når listene ble tilpasset på stedet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler og varmefolie. Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke oversikt over strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 640,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett 500m/bit Telia, kommunale avgifter, trappevask, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Eiendomsskatt
Kr 843,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 884 097,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 536 388,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Holtegt 10, orgnr. 876803992

Om sameiet
Sameiet heter Eierseksjonssameiet Holtegt 10 som består av 11 seksjoner.

Forretningsfører
Espen Lerkerød

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån p.d.d.

Fellesformue
Kr 19 522,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er underskudd på kr. 117 610,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 36 853,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 1327155

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 679 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et særdeles attraktivt og etablert boligstrøk med en av byens beste adresser - like bak Slottet. Området er preget av nydelig arkitektur fra forrige århundre, og ligger like ved Uranienborgparken og Slottsparken. Fra boligen er det kort gangavstand til populære mote- og interiørbutikker. kafeer og restauranter som Park 29, Lorry, Kastellet, Campo de' Fiori, Olivia, FYR Bistronomi & Bar m.m.

Uranienborg har et godt kollektivtilbud via buss, trikk, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Uranienborgveien og Homansbyen som begge ligger rett i nærheten av boligen. 21 Helsfyr/Tjuvholmen bussen stopper rett utenfor og nærhet til både 11- og 19-trikken. Det er ca. 10 min gange til Nationaltheatret stasjon. I nærområdet ligger Litteraturhuset og Kunstnerhus samt treningssenter som Evo Oscars gate, Sats Bislett, Sats Solli plass og Bislett bad. For rekreasjon anbefales Frognerparken, med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Leiligheten er i nærhet til Oslo Met og Universitetet i Oslo.

Det er hyggelige turmuligheter i nærområdet som bl.a.

Slottsparken, Uranienborgparken, Frognerparken, Stensparken og St. Hanshaugen park. Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery ligger også innen kort avstand. Her ligger dessuten Tjuvholmen sjøbad med strand, gressplen og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk med strender og fine rekreasjonsområder.

Kiwi, Rema 1000 og Joker er nærmeste dagligvare. Boligen ligger også få meter fra Hegdehaugsveien/Bogstadveien som er en av byens mest populære shoppinggater med rikelig av servicetilbud, kafeer og restauranter. Det er gjennomgang gjennom eiendommen på dag/kveldstid (stengt om natten) direkte ut i Hegdehaugsveien, noe som gjør gåturen til Kiwi svært kort. Bygdøy allé i nærheten er kjent for sine mange spesialforretninger innenfor mote, interiør og mat. Skøyen med Karenslyst Allé, Solli plass, Thereses Gate (Bislett) og Aker brygge ligger også i nærheten.

Offentlige forhold

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Det er byttet plassering på to rom i leiligheten, kjøkken er omgjort til soverom og soverom er blitt kjøkken.

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/213/165/6:
06.12.1884 - Dokumentnr: 990825 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,8% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

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 31. januar 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Holtegata 10

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	5 min 🚶 0.5 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	10 min 🚶 0.8 km

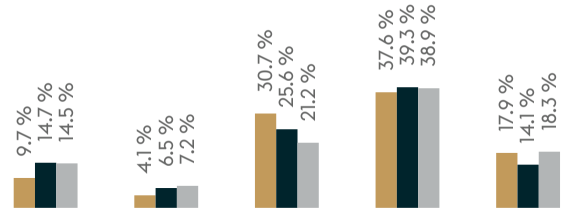
Offentlig transport

Briskeby	Linje 11	3 min 🚶 0.2 km
Uranienborgveien	Linje 21	5 min 🚶 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.6 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

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

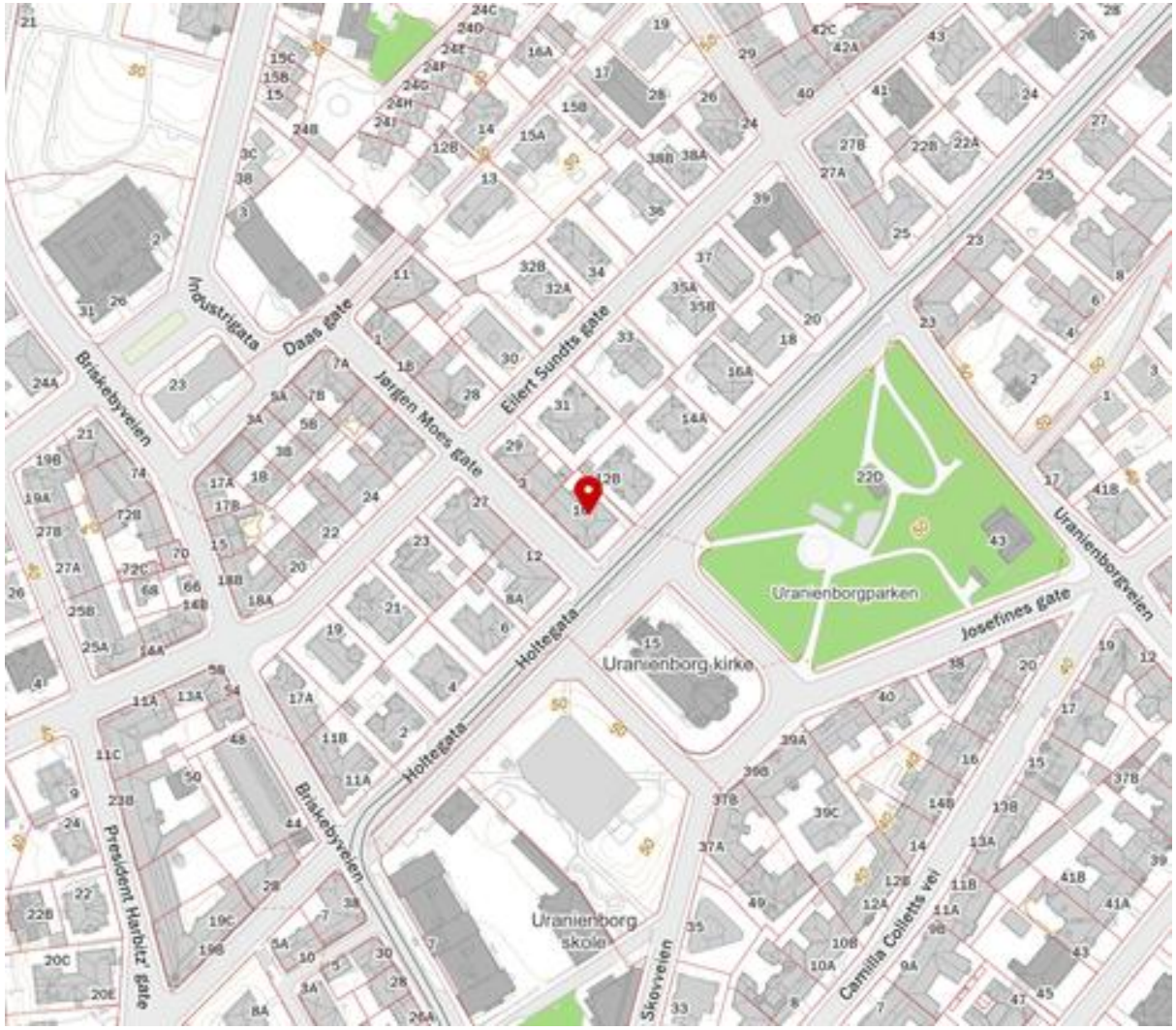
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Holtegata 10, 0259 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 165, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1298 **Referansenummer:** PA1001

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

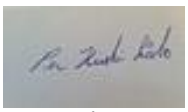
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

En leilighet i en eldre bygård, ombygget og oppgradert i 2025, med moderne løsninger på bad og kjøkken. Overflatene er oppgradert med parkett på gulv, vegger, tak, lister og dører er pusset og malt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1888

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkongen ble byttet i år 2017, utført i borettslagets regi. Det er rekkverk i stål med en høyde på 1,15 m fra dekke til topp av rekkverk.
Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er avrettet med flytsparkel før det ble lagt ny parkett, utført i 2025.
Boligen har mursteinspipe. Pipeløpet er rehabilitert i år 2025 i borettslaget regi. Det er montert peisovn i stue, ikke-brennbar plate mangler men er bestilt og vil bli montert så snart den foreligger. Eier kan fremlegge dokumentasjon på dette.
Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette er en del av felles arealer så det er således ikke vurdert Tg på dette.
Boligen har ståltrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Innvendig har boligen malte profilerte heltre dører, dette er eldre dører som er malt opp under oppussingen i år 2025. Noen dører er byttet med tilsvarende dører, slik at alle har samme preg og utforming. Ny malt heltre dør til mellom entre og bad.
Det er taklister med ornament gjennomgående i hele leiligheten. Disse er malt opp under oppussingen i år 2025. Det er noe ulik størrelse på listene, dette sees først og fremst ved sammenføyningene men det er slik det ble gjort tidligere, når listene ble tilpasset på stedet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, plassert i tak på baderom.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Rør videre i felles del er antatt støpejern, disse er ikke vurdert da de er en del av felles anlegget i borettslaget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektriske varmekabler og varmefolie
Varmtvannstanken er av annen type. Tanken er plassert i nedforet tak i baderom, med inspeksjons luke fra tilstøtende soverom
Automatsikringer og kursoversikt

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

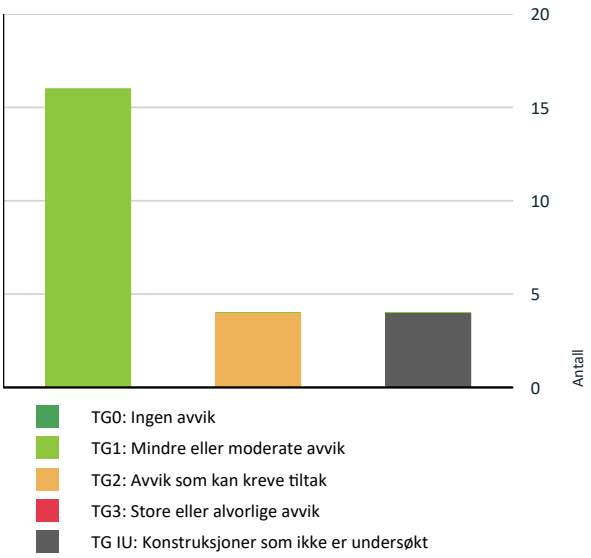
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er byttet plassering på to rom i leiligheten, kjøkken er omgjort til soverom og soverom er blitt kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1888

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Totalrenovering

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er 35 år gamle så de er over halve levetiden, tilstandsgraden settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å følge med om det kommer kondens eller råte. Bygningsdelen er en del av byggets fellesareal.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet alder gis tilstandsgrad 2. Eldre dører har normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.
I tillegg mangler døren brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdøren er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.
For å tilfredsstille nåværende brannkrav må døren byttes



TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er 35 år gamle og over halve levetiden, tilstandsgraden settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkongen ble byttet i år 2017, utført i borettslagets regi. Det er rekkverk i stål med en høyde på 1,15 m fra dekke til topp av rekkverk. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er avrettet med flytsparkel før det ble lagt ny parkett, utført i 2025.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipeløpet er rehabilitert i år 2025 i borettslaget regi. Det er montert peisovn i stue, ikke-brennbar plate mangler men er bestilt og vil bli montert så snart den foreligger. Eier kan fremlegge dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipeløpet er rehabilitert i 2025 i borettslagets regi. Grunnet alder på teglstein i pipa settes tilstandsgrad 2

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette er en del av felles arealer så det er således ikke vurdert Tg på dette.

TG IU Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte heltre dører, dette er eldre dører som er malt opp under oppussingen i år 2025. Noen dører er byttet med tilsvarende dører, slik at alle har samme preg og utforming. Ny malt heltre dør til mellom entre og bad.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er taklister med ornament gjennomgående i hele leiligheten. Disse er malt opp under oppussingen i år 2025. Det er noe ulik størrelse på listene, dette sees først og fremst ved sammenføyningene men det er slik det ble gjort tidligere, når listene ble tilpasset på stedet.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



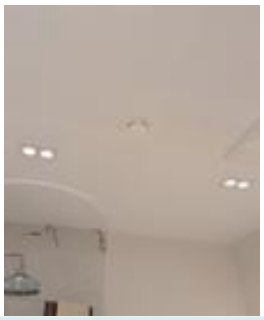


2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Rør i kjøkkenskap og vannstopper.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i induksjonstopp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, plassert i tak på baderom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Rør videre i felles del er antatt støpejern, disse er ikke vurdert da de er en del av felles anlegget i borettslaget.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Elektriske varmekabler og varmefolie

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er av annen type. Tanken er plassert i nedforet tak i baderom, med inspeksjons luke fra tilstøtende soverom

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer og kursoversikt

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 El anlegget er byttet under oppussingen/ombyggingen, utført av Gjellebæk Elektro AS og Grønn Strøm AS

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	65	18		83	4
SUM	**65**	**18**			**4**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom		

Kommentar

Leiligheten disponerer i tillegg to boder, en på loft på 2 m2 og en i kjeller på 16 m2.
Takhøyden er i gangen ca. 3,1m og i stue, kjøkken og soverom ca. 3,2m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er byttet plassering på to rom i leiligheten, kjøkken er omgjort til soverom og soverom er blitt kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Hele leiligheten er ombygget og oppusset i år 2025, nye overflater på gulv, vegger og tak i alle rom.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Michael Åbyholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	165		6	680 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holtegata 10

Hjemmelshaver
Åbyholm Michael

Kommentar
Fellesutgifter pr 31.12.25 er 3.640,-/mnd

Boligselskap
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10

Forretningsfører
Espen Lerkerød

Organisasjonsnr
876803992

Felles formue
Kr. 19 522 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig boligområde på Briskeby, med gangavstand til handlegater, forretninger og utesteder, parker, grøntområder og offentlig kommunikasjon buss/trikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tom på 680m2, asfaltert, med sykkelparkering og parkeringsplasser

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	1327155			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	31.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	31.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PA1001

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Åbyholm, Michael	9578-5999-4-3642702	2026-01-27 15:28:00

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
27. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0476/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holtegata 10, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Michael Åbyholm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. februar 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: 91555495
Forsikret i: Gjensidige

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: VB Oslo - Totalrenovering av bad 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Oslo - Nytt membran og sluk 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Oslo - Bygget opp det nye badet 2025/26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt i regi av sameiet i holte gata 10, 2013/14: Bytte av takk. 2024: Sentralt brannvarslingssytem. Balkonger i 2017. Oppussing av fasade i 2020. PEWI - Rehabilitert pipeløp 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjellebæk Elektro AS - bygget opp det skap og annlegg på nytt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kun av elektriker.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Oslo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble bygget ut balkonger i 2017

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er totaloppusset, inkludert flytting av kjøkken. KPM bygg står for maling og snekker, Flotte Gulv står for gulv, Gjellebæk Elektro står for elektro og VB rør står for rørlegger arbeidet.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra takstmann januar 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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann januar 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0476/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Åbyholm, Michael	**2026-01-27**

Identifikasjon

bankID Åbyholm, Michael

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Holtegata 10, 0259 OSLO**	
Dato for energimerking **31.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254077**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80509812**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **165**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1888**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **240,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 688 kWh**



Holtegata 10, 0259 OSLO

Detaljering

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

Holtegata 10, 0259 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtaksforslag 1. Fremmet av Hop On Eiendom AS, eier av seksjon 1: Salg av fellesareal.

«Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Holtegt 10 bes om å gi samtykke til salg av del av sameiets felles kjellerareal (markert som bod 6 i vedlegg), inkludert tilstøtende toalettrom (markert som 6b i vedlegg), beliggende under seksjon 1, med et areal på 32,7 m², til eier av seksjon 1, Hop On Eiendom AS.

Prisen fastsettes til kroner 16 000 per m², og utgjør netto kjøpesum kroner 523 200.

Kjellerarealet er av kjøper Hop On Eiendom AS planlagt innlemmet som tilleggsdel til eventuell nyopprettet seksjon 12, se vedtaksforslag 2 under. Kjøper betaler full kjøpesum til sameiet når avtalen inngås og kjøper bærer fullt ansvar og alle kostnader knyttet til bruksendring, prosjektering, byggesøknad, reseksjonering, tinglysing og øvrige nødvendige offentlige og private godkjenninger. Sameiet påtar seg intet ansvar og skal ikke bære noen kostnader dersom nødvendige godkjenninger ikke oppnås.

Styret gis fullmakt til å inngå og signere avtale om salg i samsvar med dette vedtaket.»

NB Vedtaket krever tilslutning fra minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtaksforslag 2. Fremmet av Hop On Eiendom AS, eier av seksjon 1: Reseksjonering av seksjon 1, opprettelse av ny seksjon 12.

«Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Holtegt 10 bes om å gi samtykke til reseksjonering av seksjon 1, slik at seksjonen deles i to selvstendige seksjoner; seksjon 1 og ny seksjon 12.

Reseksjoneringen forutsetter – i tillegg til samtykke fra årsmøtet i sameiet – at nødvendige offentlige godkjenninger foreligger. Eier av seksjon 1 bærer fullt ansvar og alle kostnader knyttet til byggesøknad, bruksendring, reseksjonering, tinglysing og øvrige nødvendige tiltak. Sameiet påtar seg intet økonomisk eller rettslig ansvar i forbindelse med søknad om eller gjennomføring av reseksjoneringen.

Styret gis fullmakt til å medvirke til å legge til rette for reseksjoneringen i samsvar med dette vedtaket, herunder signere nødvendige dokumenter.»

NB Vedtaket krever tilslutning fra minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmene på årsmøtet.

EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGATA 10

Resultat pr. 31.12.2024

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

Oslo, 31.12.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Holtegata 10

Sindre Stenersen Hovdenak
Styrets leder

Anders Høgsnes

Espen Lerkerød (regnskap)

EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGATA 10

Balanse pr. 31.12.2024

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

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

Oslo, 31.12.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Holtegata 10

Sindre Stenersen Hovdenak
Styrets leder

Anders Høgsnes

Espen Lerkerød (regnskap)

SAMEIEVEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGATA 10

Revidert og vedtatt i sameiermøte den xx.xx.2025. Vedtektene er i overensstemmelse med Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65.

Vedtekt 1: Navn og styre

Sameiets navn: Eierseksjonssameiet Holtegata 10
Adresse: Holtegata 10, 0259 Oslo
Gårdsnummer: 213
Bruksnummer: 165

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

Vedtekt 2: Sameiebrøk og felleskostnader

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

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

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

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

Vedtekt 3: Styrets ansvar

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

Styret mottar ikke honorar.

Vedtekt 4: Årsmøte

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

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

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

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

Vedtekt 5: Bruk og vedlikehold av fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Vedtekt 6: Ordensregler

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

Vedtekt 7: Plikt til å føre regnskap

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

Vedtekt 8: Eierseksjonsloven

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

Vedtak: Disse vedtektene ble enstemmig vedtatt av sameiermøtet den xx.xx.2025.

Husordensregler for Sameiet Holtegata 10

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

1. Ro og orden

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

2. Fellesarealer

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

3. Balkonger og uteområder

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

4. Brannvern

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

5. Søppel og avfall

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

6. Dyrehold

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

7. Parkering

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

8. Skader og vedlikehold

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

9. Brudd på husordensreglene

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

10. Endringer i husordensreglene

- Endringer vedtas med alminnelig flertall på årsmøtet.

Disse reglene ble vedtatt på sameiemøtet xx.xx.2025 og trer i kraft fra samme dato.

Referat fra årsmøte i Eiersseksjonssameiet Holtegata 10

Dato: 13. mai 2025

Tid: Kl. 19:00

Sted: Lille sal, Uranienborg menighetshus, Uranienborgveien 28, 0258 Oslo

Seksjoner tilstede:

3 Høgsnes
5 Fodstad/Authén
8 Kjærnes/Dahl
9 Godal
10 Lerkerød
11 Hovdenak

Referent: Kristian Kjærnes

Protokollen underskrives av: Ellen Authén

---

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Valg av møteleder og referent

- Kristian ble valgt som referent.
- Ellen ble valgt til å medunderskrive protokollen.

3. Styrets årsberetning 2024–2025

- Sindre presenterte årsberetningen. Den ble gjennomgått og godkjent.

4. Regnskap for 2024

- Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

5. Budsjett for 2025

- Budsjettet ble gjennomgått og godkjent

6. Styret presenterte tre ulike modeller for fordeling av felleskostnader.

- Modellenes innhold og konsekvenser ble diskutert.

- Enstemmig vedtak for «modell 2» (modifisert eierbrøk).

7. Brannsikring og piperehabilitering

- Det ble orientert om rapport og behov for rehabilitering av pipeløp.
- Enighet blant deltakerne om at tiltak haster.
- Enhetlig stykkpris for tilkobling av ildsted/peis fastsatt til kr 10 000.
- Kostnader utover dette fordeles etter eierbrøk.
- Vedtak om kapitalinnhenting på kr 500 000. Frist: 1. september 2025.
- Vedtak om økning av fellesutgifter med 25 % fra 1. september 2025 etter «modell 2» (modifisert eierbrøk)

8. Vedtekter og husordensregler

- Nye vedtekter og oppdaterte husordensregler ble lagt frem og enstemmig godkjent.
- Det ble oppfordret til at alle overholder regler om parkering i bakgården.
- Styret vil sende ut e-post med påminnelse om fjerning av løv og snø fra balkonger.

9. Valg av styre

- Sittende styre ble enstemmig gjenvalgt.

10. Informasjon til leietakere

- Utleiere ble minnet om plikten til å informere leietakere om vedtekter og husordensregler.

11. Eventuelt

- Ingen saker ble meldt inn under eventuelt.

Møtet ble hevet kl 21:00



Innkalling til årsmøte i Eierseksjonssameiet Holtegata 10

Tid: Tirsdag 13. mai 2025 kl. 19.00.

Sted: Lille sal, Uranienborg menighetshus, Uranienborgveien 28, 0258 Oslo

Dagsorden:

1. Registrering av oppmøte, godkjennelse av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og referent
3. Valg av én person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
4. Styrets årsberetning for 2024- d.d. – presentasjon og spørsmål
5. Regnskap 2024 – gjennomgang og godkjenning
6. Budsjett 2025 – orientering og godkjenning
7. Endring av fellesutgifter etter eierbrøk – orientering
8. Brannsikring – orientering om tilsyn, tiltak og finansiering. Det fattes beslutning om tiltak i prioritert rekkefølge og finansieringen av disse.
9. Vedtekter og husordensregler – forslag til oppdatering og votering
10. Branninstruks – forslag til godkjenning
11. Valg av styre – sittende styre stiller til gjenvalg
12. Innkomne saker fra seksjonseiere
13. Eventuelt

Vedlegg til innkallingen:

- Årsberetning 2024-2025
- Resultatregnskap og balanse 2024
- Budsjett 2025
- Avviksmelding fra OBRE, Tilstandsanalyse Firesafe, Rapport fyringsanlegg
- Forslag til nye vedtekter
- Forslag til nye husordensregler
- Forslag til branninstruks
- Grunnbokutskrift
- Simulering investeringer
- Styrets forslag til vedtak på årsmøtet

Seksjonseiere som ønsker å melde inn saker til årsmøtet, bes gjøre dette til styret på e-post: sindre.hovdenak(at)gmail.com innen mandag 5. mai 2025.

Vi oppfordrer alle til å lese gjennom de vedlagte dokumentene og til å være til stede på møtet, da viktige saker skal behandles og vedtas.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Holtegata 10

Holtegata 10

Vår ref: 36-0476/25
Oslo, 31.12.2025

Megleropplysninger på Holtegata 10 - gnr. 213, bnr. 165, snr. 6 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Michael Åbyholm	Verksgata 20a, 0566 Oslo	12.02.1997

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Sindre Hovdenak	Tlf.: 930 68 976	E-post.: sindre.hovdenak@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	876 803 992	Tomten er X eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja X Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja X Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Fremtind, 1327155			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja X Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja X Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja X Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	X Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

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

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0		
Har sameiet formue?	X Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 310.528 (31.12.24)	Seksjonens andel formue? Kr 19.522 (31.12.24)

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.640	Er det restanse?	☐ Ja X Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1. mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: kommunale avg., bygningsforsikring, strøm fellesarealer, renhold, snørydding, vedlikeh. fellesarealer. internett 500m/bit Telia.		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja X Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	673 (31.12.24)	Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja X Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja X Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

Sted, dato

Signatur, Espen Lerkerød

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bislett Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 918146326
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Med vennlig hilsen

Lars Nilsen
Eiendomsmegler
+47 959 36 814 / l.nilsen@nordvikbolig.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 [illegible] 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
Mindre arbeider.

Arbeidets art
Garasje for 2 biler

Arbeidssted	Matr nr	Lnr
Holtet.lo		57/1255/BF.

Byggherre

Ansvarshavende

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

Dato
1.november 1961.

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

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

Byggesaksbehandler
H.Greftegreff

B. D. J. No. 90.87
4 Bilag

1204
87.

1256. – 567
88

CHRISTIANIA
JUNI 30
87

Bygningsanmeldelse

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

Bygningens fladeindhold: 363,00 kvadratmeter.

Gaardsrummets størrelse: 280,00 kvadratmeter.

Bygningens højde: 13,00 meter til tagfoden.

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

Grundmurene opføres på fundamenter af grundmursten i kalk; skillerumsvæggene på kjeller.

Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1/4 kjelkilag.

Grunden drages, og føres grundvandet bort dels over- og skyllevand til byens kloak ved en dybde af 0,13 meters glatbrændte rør.

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

Taget lægges med rød tagsten eller skifer.

På loftet indrettes kladdekammere og tørreloft, hvil-

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Firesafe As
Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

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

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

Ferdigattest - Holtegata 10

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

enhet 3-ukers byggesaker

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

A N M E L D E L S E .

Tegning

V.D. Bl.No. 1164/37 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad

på matr.nr. 10 Holtegaten

Innlevert 1. juli 1937 Attestert 25/7-38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 8-7-1937.

E. Schiøtz

GM/VW.

Ad: 10 Holtegaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

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

Oslo helseråd den 7. juli 1937.

Efter bemyndigelse

H. Hamm. Hagen

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

A. Skilbred

Innstilles til godkjennelse på de av bekrevet nevnte betingelser

10/7 '37

A. Heddaminnen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 03.01.2019

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

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

Ferdigattest - Holtegata 10

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2019 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fiane Einar Arkitektkontor
Songe Terrasse 22

4800 ARENDAL

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

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

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

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

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

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

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

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

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

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

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

Eksisterende takflate må danne brystning/rekkverk på terrassene.

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

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

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

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

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

1. Ansvarshavende være godkjent.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fiane, Einar
Songe Terrasse 22

4800 ARENDAL

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

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

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

BYGGETILLATELSE

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fiane Einar Arkitektkontor
Songe Terrasse 22

4800 ARENDAL

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

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

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

AVSLAG PÅ SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Køren Hauge
Seksjonsleder

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fiane Einar Arkitektkontor
Songe Terrasse 22

4800 ARENDAL

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

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

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

TILLEGGSAPPROBASJON

Reviderte tegninger er mottatt 18.4.94.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

SAS,
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

0391 OSLO

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

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

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

PÅLEGG OM Å TILBAKEFØRE 8 HYBLER TIL 2 LOFTSLEILIGHETER

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

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

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

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

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

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

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

Pålegget må være etterkommet innen 01.01.96.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

1 vedlegg.

Gjenpart: Einar Fiane, Songe Terrasse 22, 4800 Arendal

Advokat Pål Christensen, PÅostboks 533, 4801 Arendal

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

Arne Eriksen, Ammerudhellinga 33, 0959 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

KS West Venture
v/ Cathrine Fiane
Inkognitogata 12
0258 OSLO

Dato: 24.04.2014

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

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

FERDIGATTEST - HOLTEGATA 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.04.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Leif Oskar Solheim - gruppeleder

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

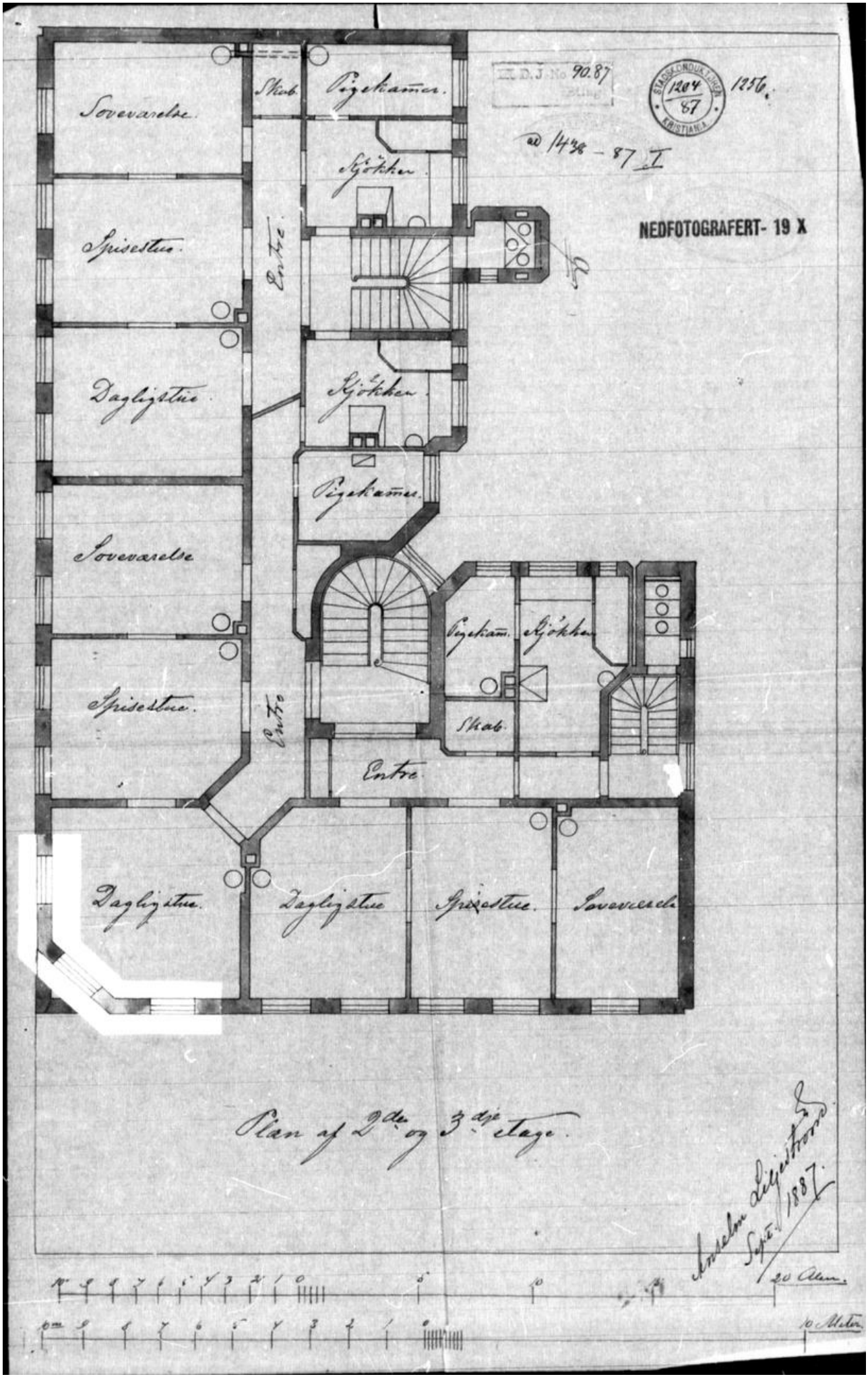
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

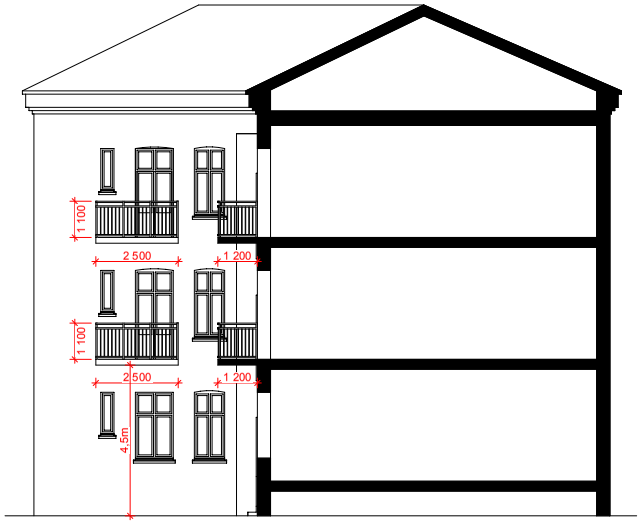
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

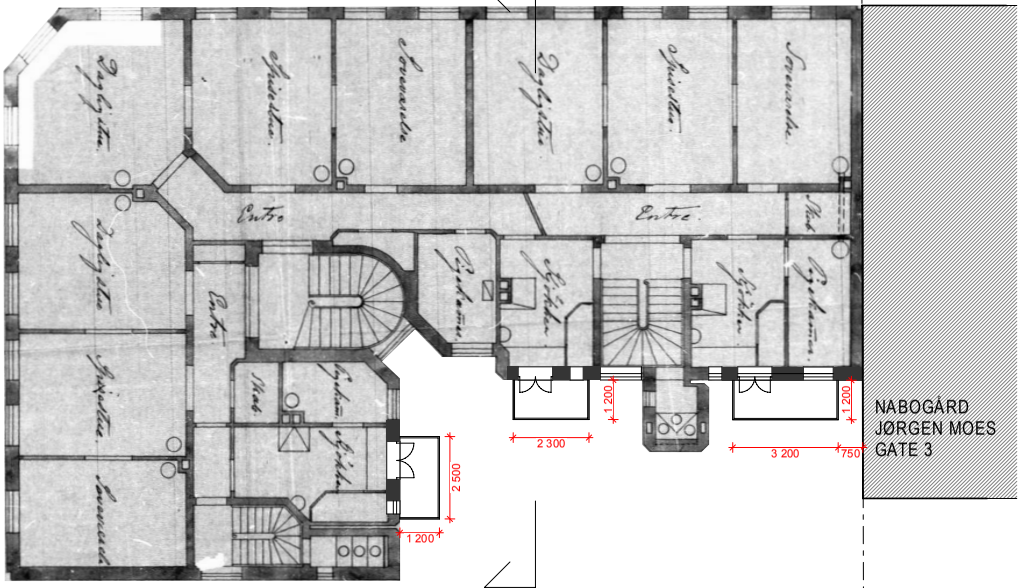

Sovevarelse.
Skab.
Pigekammer.
Kjökken.
Entre.
Spisestue.
Dagligstue.
Kjökken.
Pigekammer.
Sovevarelse
Pigekam.
Kjökken
Spisestue.
Skab.
Entre.
Entre
Dagligstue.
Dagligstue
Spisestue.
Sovevarelse
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1256.
Plan af 2den og 3die Etage.
Meter



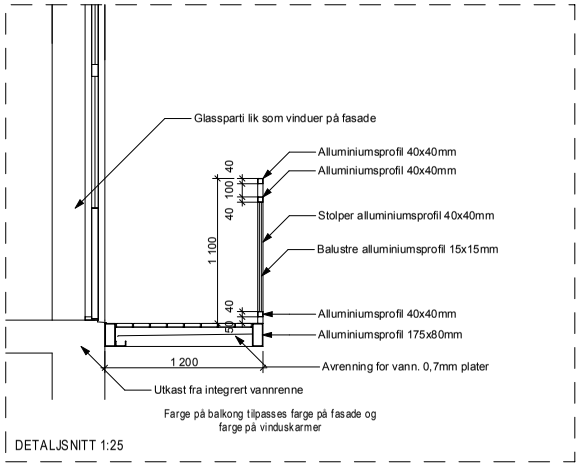
Fasade mot bakgård mot nordøst



Snitt og fasade bakgård mot nordvest



Plan 2. og 3. etasje



DETALJSNITT 1:25

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

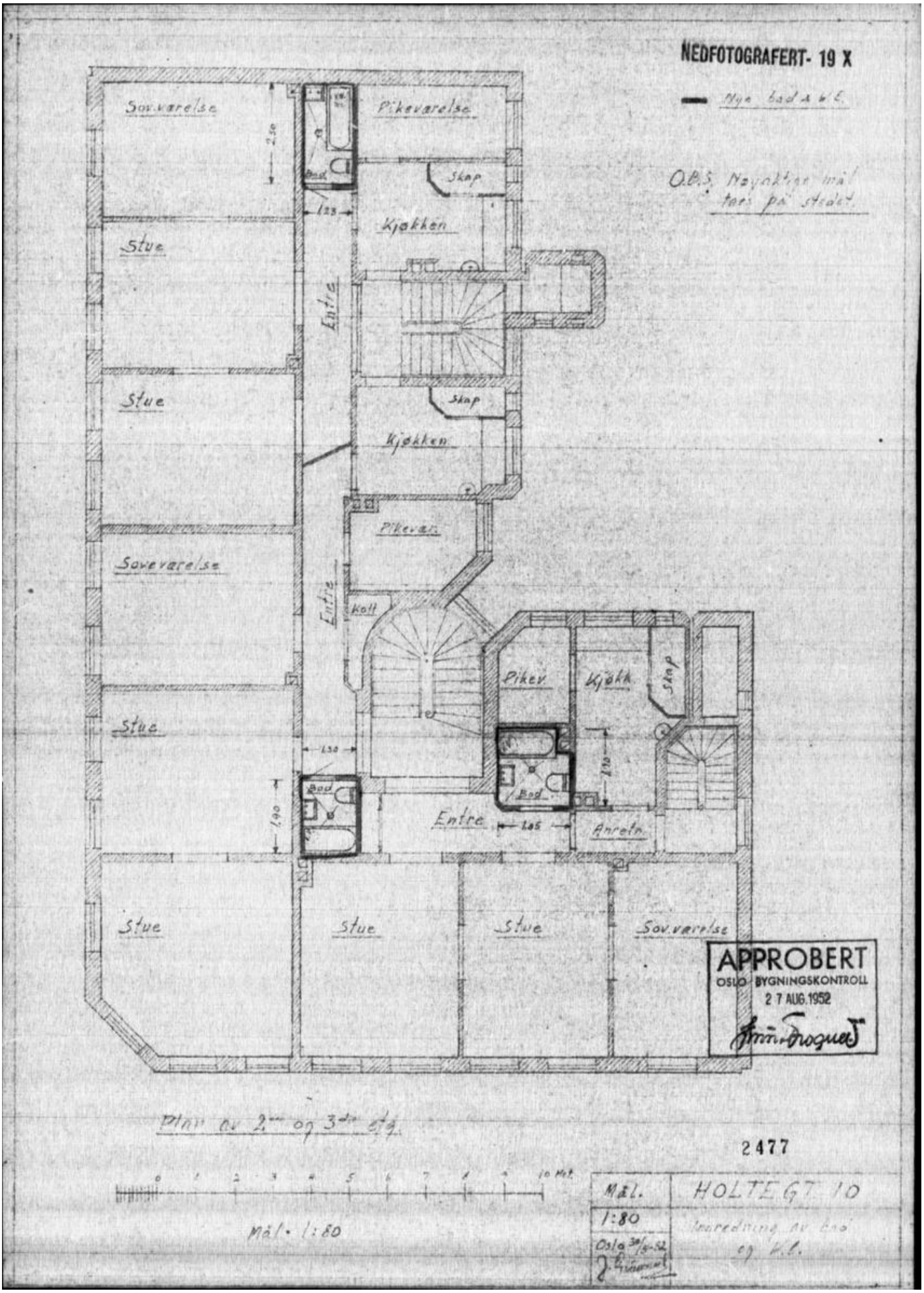
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	22.11.2016	SØKNAD	mfj	mfj
A	25.02.2017	OMPROSJEKTERING	mfj	mfj
B	02.03.2017	OMPROSJEKTERING II	mfj	mfj
C	05.07.2017	ENDRINGSMELDING 01 - 1 NY BALKONG	mfj	mfj

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

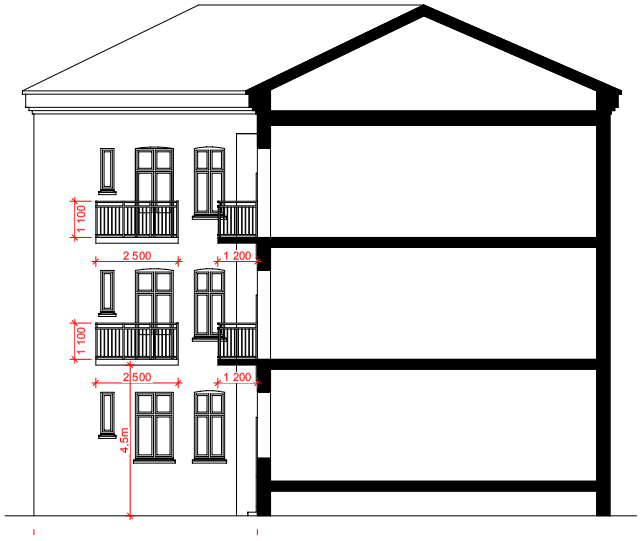
TEGNING: **NY SITUASJON**

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
213/165	EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10	2016-10 HOL	05.07.2017	1:25, 1:100 (A2)	E02	C

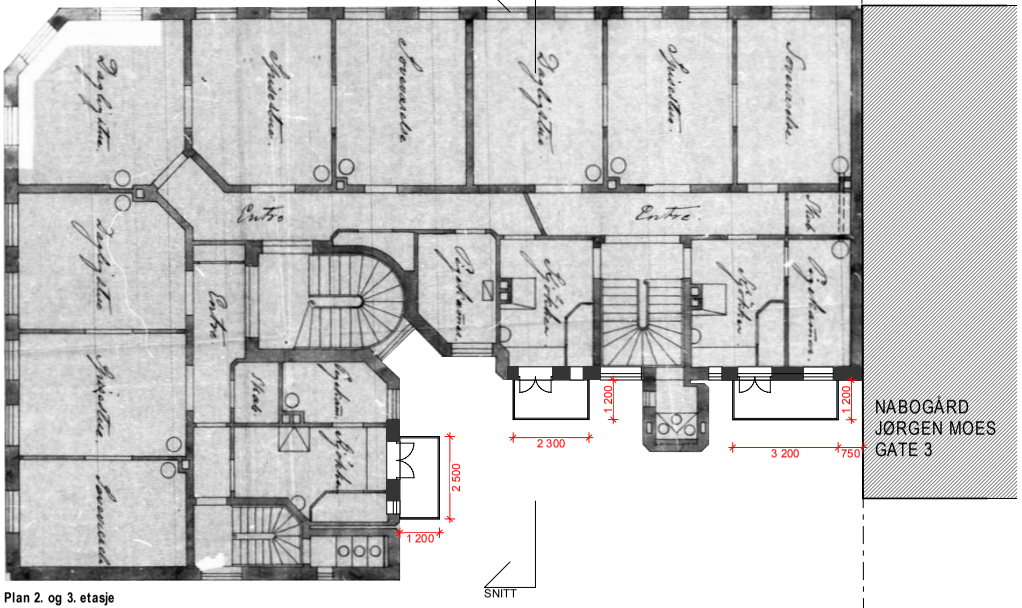

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Nye bad o.l.f.
O.B.S. Nøyaktige mål tas på stedet.
Sov.værelse
Pikeværelse
Skap
Kjøkken
Stue
Entre
Stue
Skap
Kjøkken
Pikeværelse
Soveværelse
Entre
Kott
Piker
Kjøkk
Skap
Stue
Bad
Entre
Anretn.
Stue
Stue
Stue
Sov.værelse
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 7 AUG. 1952
Plan av 2.de og 3.de etg.
2477
Mål. 1:80
HOLTEGT. 10
Innredning av bad og W.C.
Oslo 30/6-52



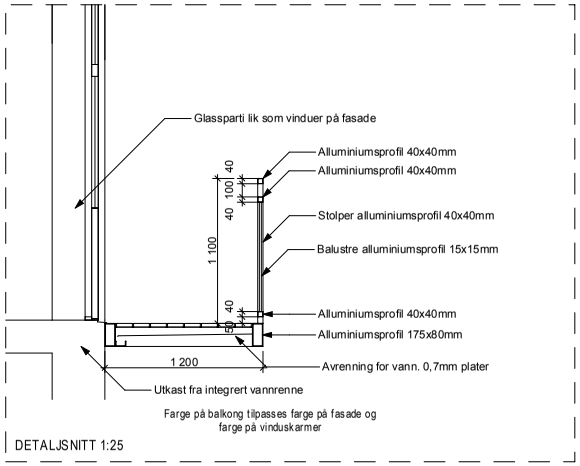
Fasade mot bakgård mot nordøst



Snitt og fasade bakgård mot nordvest



Plan 2. og 3. etasje



DETALJSNITT 1:25

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

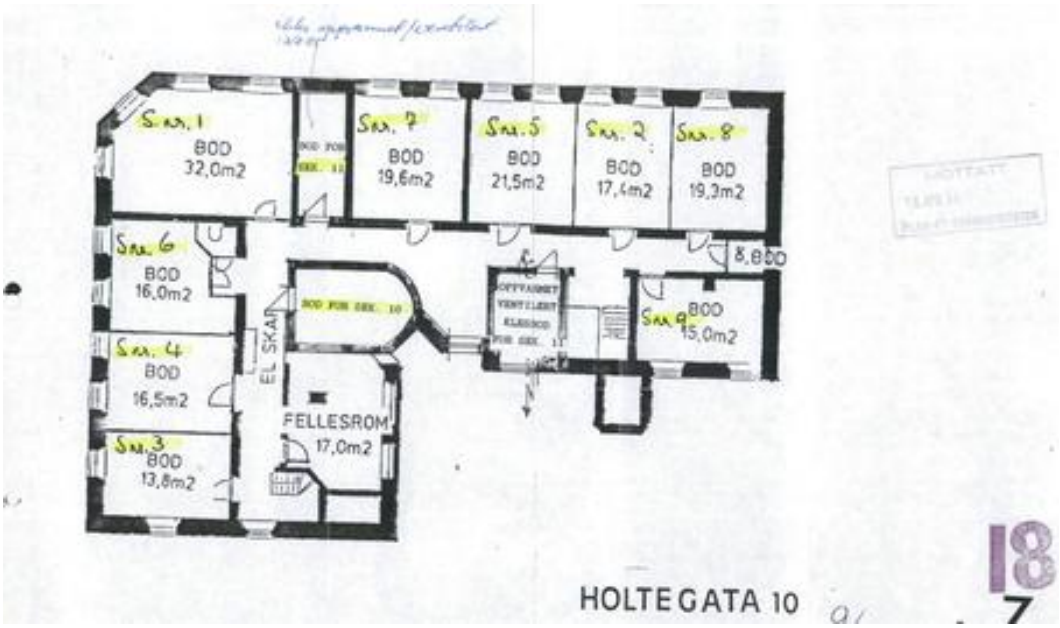
INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	22.11.2016	SØKNAD	mfj	mfj
A	25.02.2017	OMPROSJEKTERING	mfj	mfj
B	02.03.2017	OMPROSJEKTERING II	mfj	mfj
C	05.07.2017	ENDRINGSMELDING 01 - 1 NY BALKONG	mfj	mfj

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

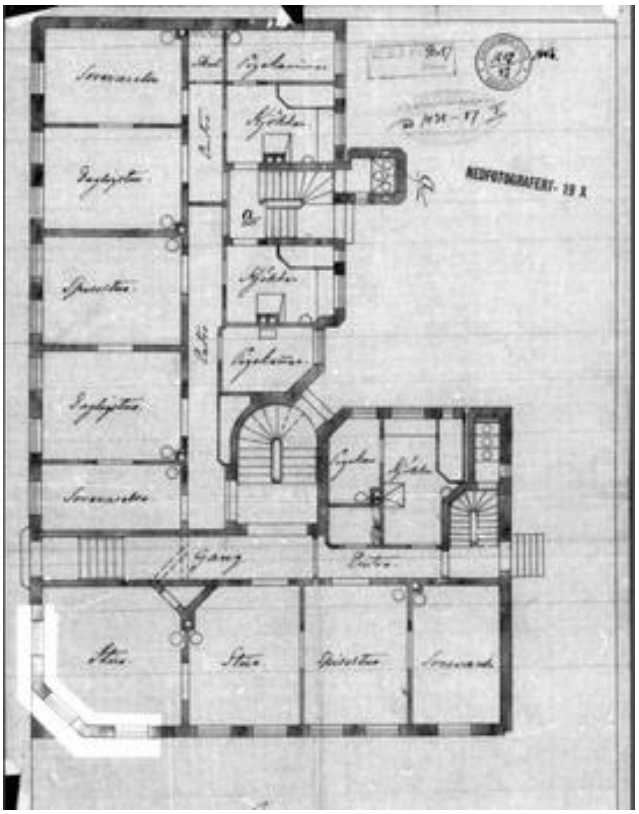
TEGNING: **NY SITUASJON**

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
213/165	EIERSEKSJONSSAMEIET HOLTEGT 10	2016-10 HOL	05.07.2017	1:25, 1:100 (A2)	E02	C

Kjeller:



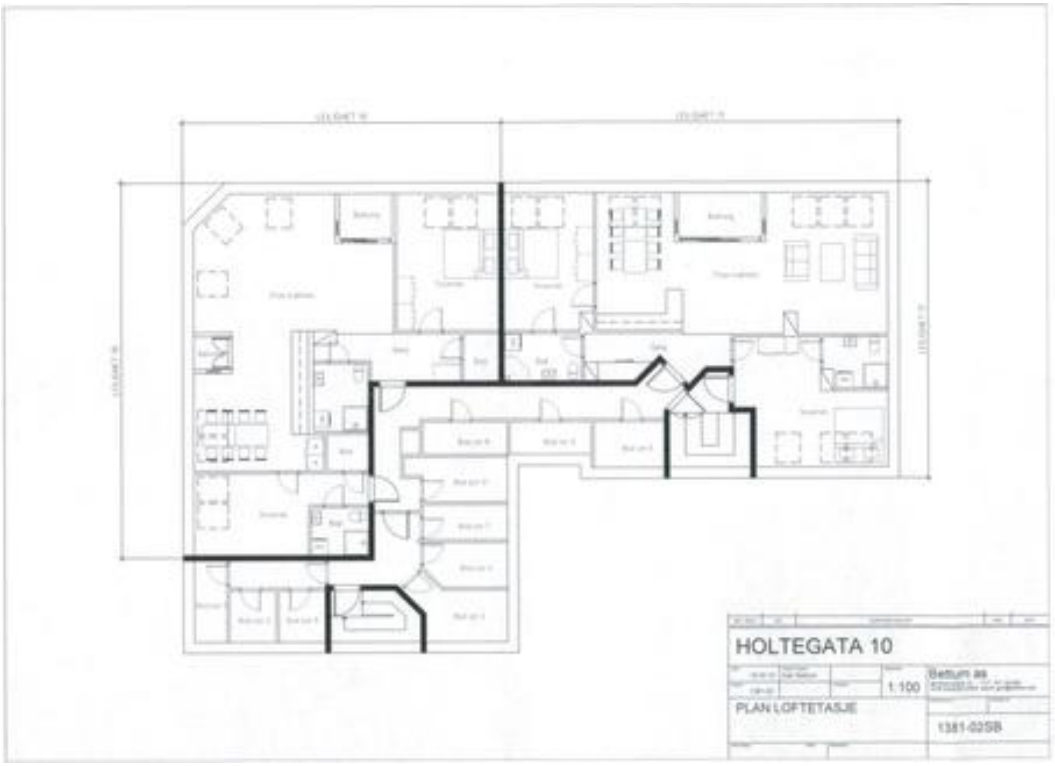
1. etasje:



2. og 3. etasje:



4. etasje/loft:





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

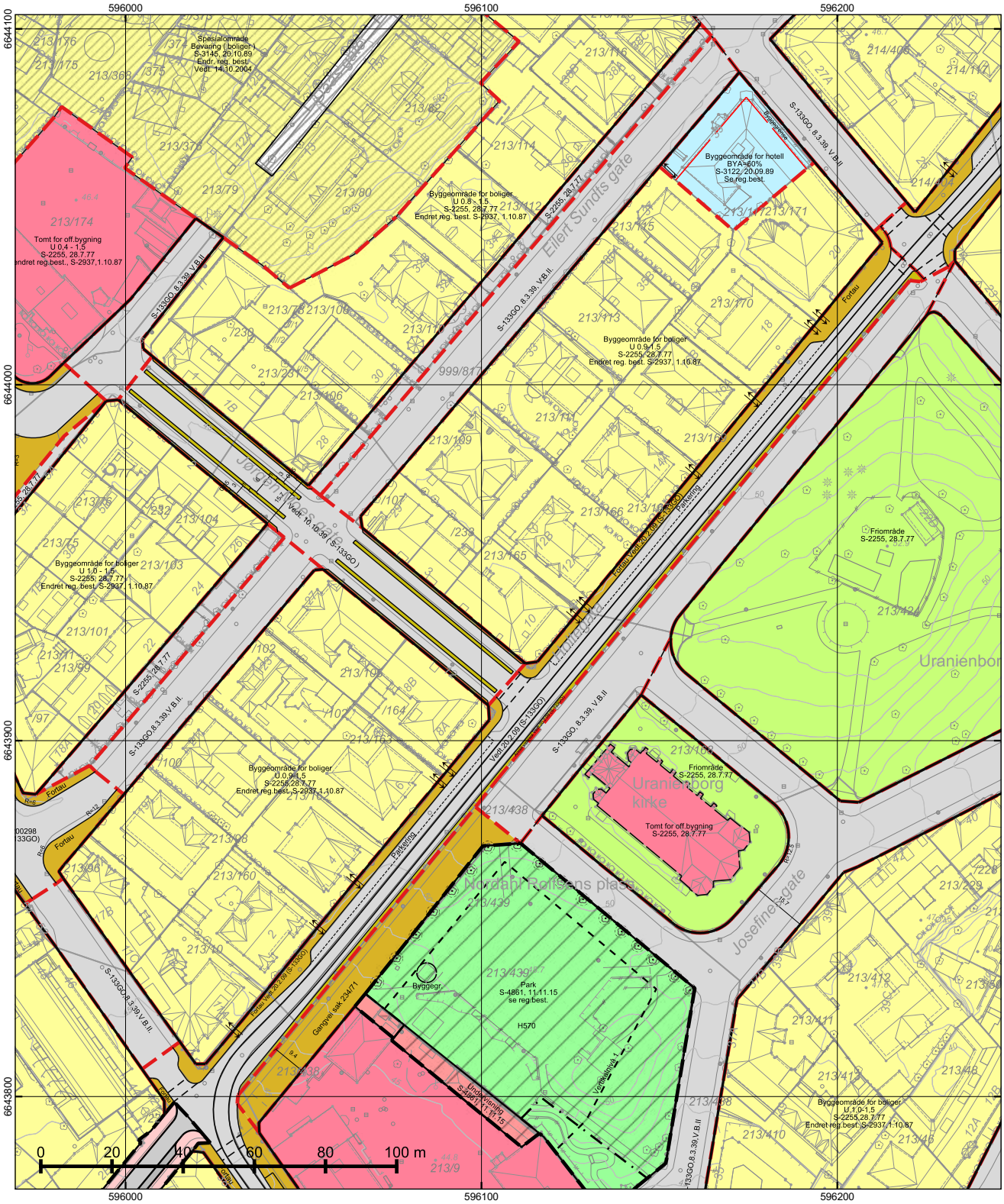
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151168/ 86524322
Deres ref.:
Adresse: Holtegata 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/165

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

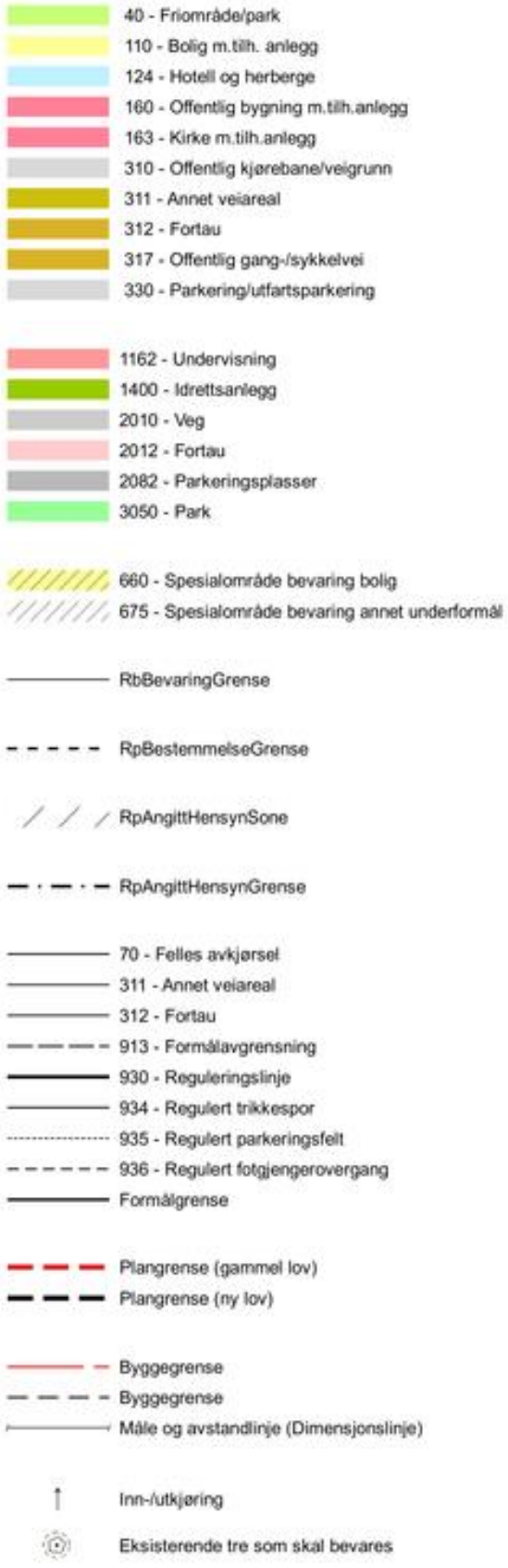
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

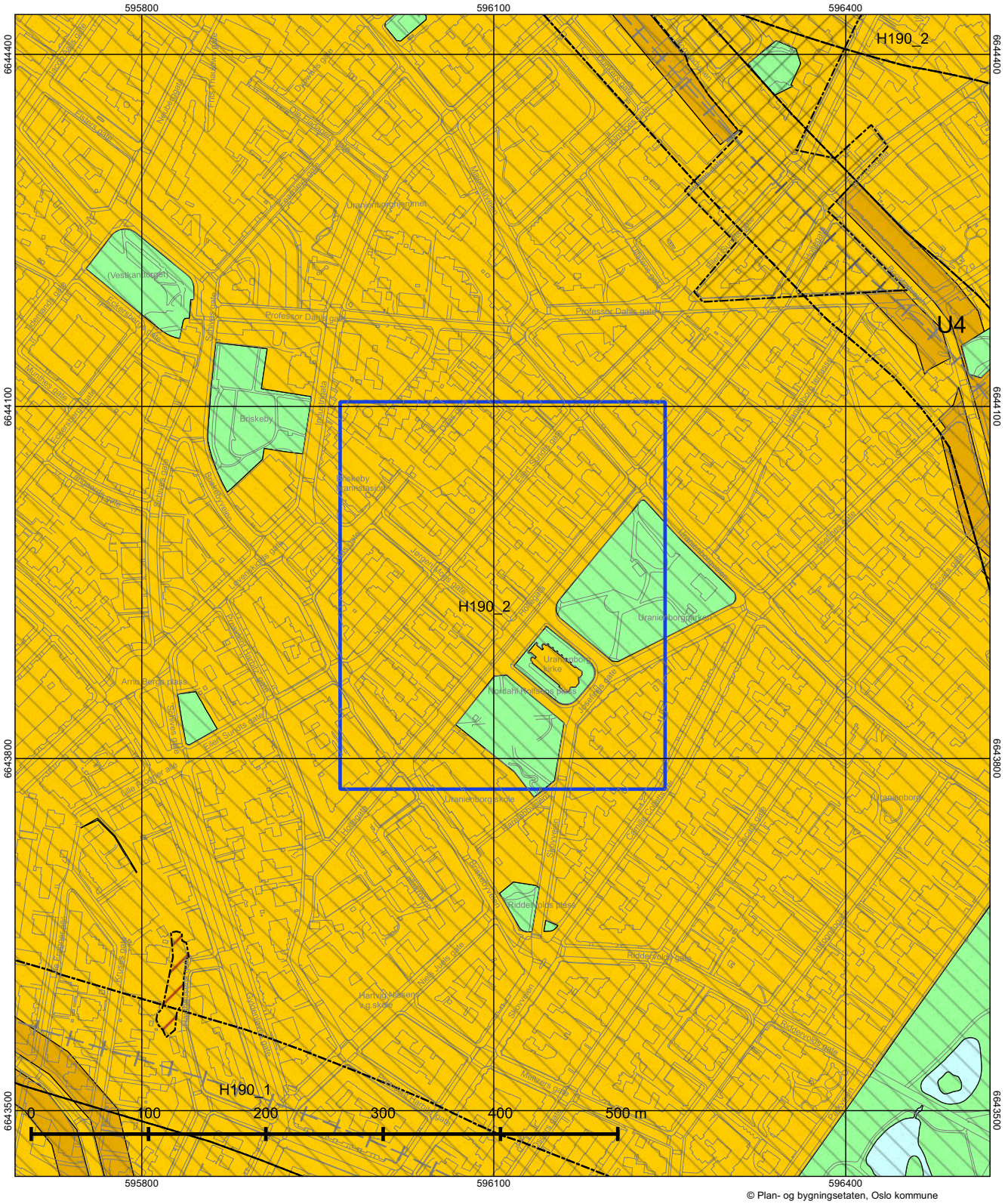
PlottID/Best.nr: 151168/ 86524322
Deres ref.:
Adresse: Holtegata 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/165

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 29.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151168/86524322
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

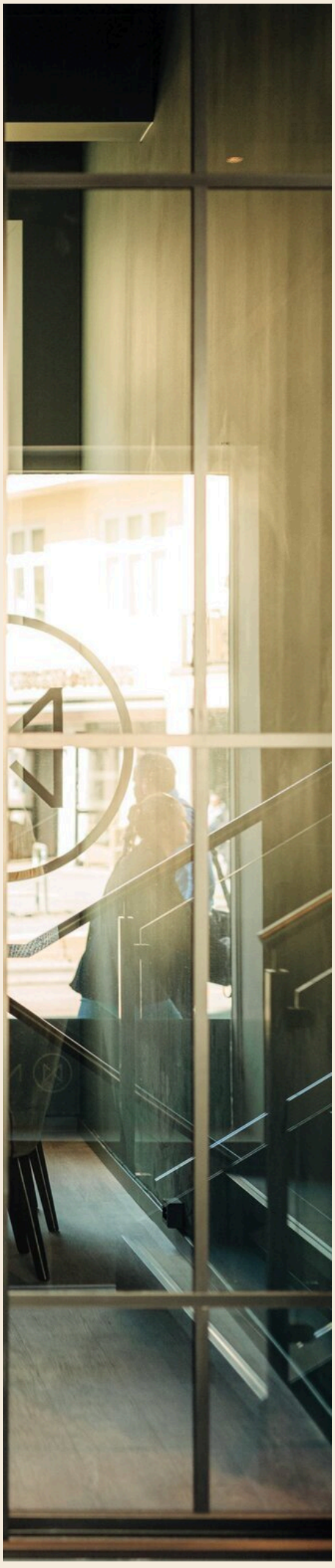


Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0476/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holtegata 10 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 165, snr 6 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150