

Stasjonsveien 55B



Velkommen til

Stasjonsveien 55B



Salgsoppgaven produsert 2. september 2025

HOLMEN

Moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2018 m/solrik balkong på 14 kvm - Garasjeplass m/el - Heis - ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	8 500 000,-
Fellesgjeld	15 775,-
Omkostninger	214 220,-
Totalpris	8 729 995,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 098,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Ansvarlig megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Stasjonsveien 55B. En moderne og gjennomtenkt 3-roms hjørneleilighet fra 2018 med høy standard og solrik balkong på ca. 14 kvm. Her bor du i et populært og barnevennlig område på Holmen, med heis, garasjeplass med elbillader og alt du trenger i hverdagen rett i nærheten. Leiligheten har en luftig stue-/kjøkkenløsning med HTH-innredning, vannbåren gulvvarme og store vindusflater som gir flott lysinnslipp. Kort vei til T-bane, skoler, barnehager, butikker og marka.

- Nybygg fra 2018
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme
- God intern beliggenhet
- Hyggelige og pene fellesområder
- God lagringsplass i innvendig bod og kjellerbod
- Felles sykkelbod og smørebod
- Oppvarming, varmtvann, kabel-tv og internett inkl.
- Kort vei til T-bane, buss og flybuss

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	12 kvm

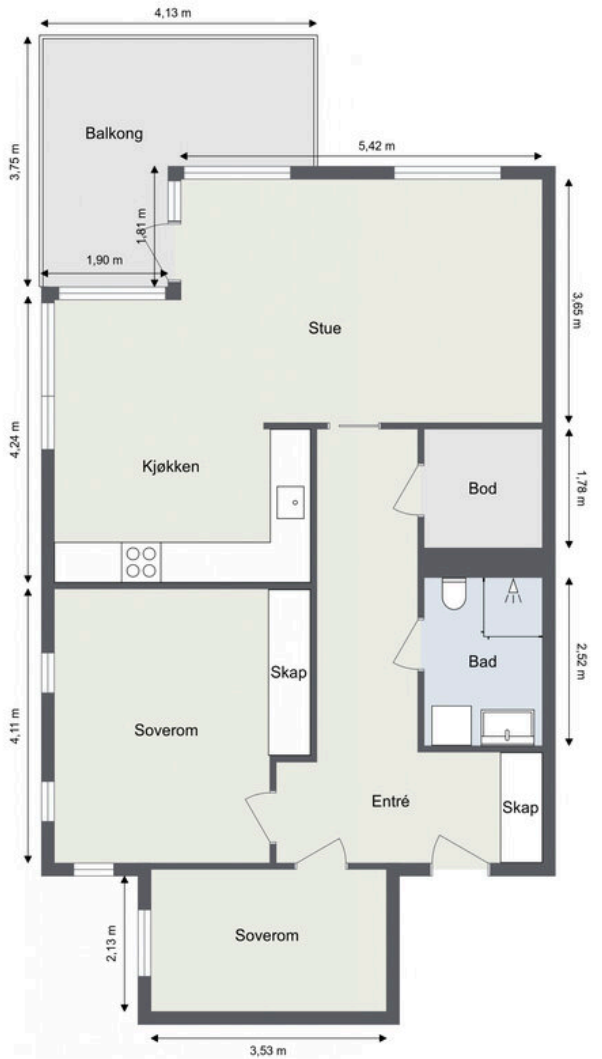
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod

Total BRA: 80 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Tyder



Plantegning.






















VAN GOGH




























BOSCH
BOSCH








LOUIS VUITTON
LOUIS VUITTON






55A
cornilleau






REMA 1000
7-23
lørdag 8-21
7-23
lørdag 8-21
REMA 1000
Bare lave priser


På baksiden finner du
HOLMEN AUTO AS
AKV auto
ALETA
LIDHULTS



Ditt nye nabolag!

Holmen

Stasjonsveien 55B har en attraktiv og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Holmen i Oslo. Området kombinerer det beste av byliv og natur, med kort vei til både flotte turområder og et godt utvalg av servicetilbud. Nabolaget preges av moderne boliger, grøntarealer og et trygt nærmiljø, ideelt for barnefamilier, par og alle som ønsker en behagelig og praktisk hverdag.

Fra boligen er det gangavstand til T-bane ved Hovseter eller Røa, samt flere bussforbindelser som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige bydeler. I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, kafeer, treningssentre, skoler og barnehager. Kort vei til både marka og idylliske turstier gjør området perfekt for både hverdagstrim og helgeutflukter.

Med sin sentrale plassering og rolige atmosfære, er Stasjonsveien 55B et ypperlig utgangspunkt for et komfortabelt og balansert liv - nær alt du trenger, men med naturen som nærmeste nabo.

Stasjonsveien 55B

Nabolaget Arnebråten/Holmen - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	8 min 0.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	8 min 4.4 km

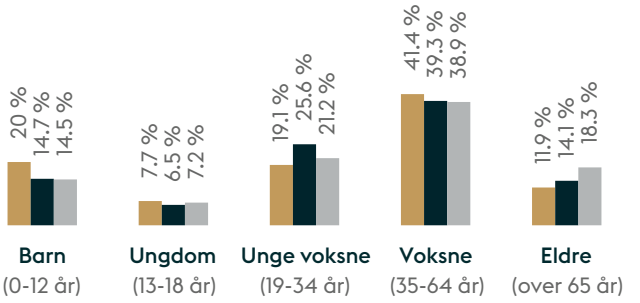
Offentlig transport

Holmen	Linje 2	5 min 0.4 km
Hovseter	Linje 1N, 46	5 min 0.4 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.8 km

Barnehager

Snippen FUS barnehage (1-5 år)	29 barn	4 min 0.3 km
Frantsebråten barnehage (1-5 å...	90 barn	8 min 0.7 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	67 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnebråten/Holmen	2 057	921
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fellesarealet Holmen	3 min
Øvre Smestad Vel, fotball gres...	7 min
Hovseter Velvære	10 min
SATS Njårdhallen	13 min

«Positivt, vennlig og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Informasjon

Stasjonsveien 55B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0464/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stasjonsveien 55B, 0771 OSLO
Gnr 32, bnr 626, snr 39 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 626, snr 53 (ideell andel 1/56) i Oslo kommune

Selger
Espen Kofstad

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
15 775,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 515 775,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
212 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
214 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 729 995,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 742 695,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod

Total BRA: 80 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst, og inneholder: entré/gang med praktisk skyvedørsgarderobe og bod/walk-in closet, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik hjørnebalkong, to soverom og baderom.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 m², samt garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.
Sameiet tilbyr både felles sykkelbod og egen smørebod – perfekt for deg som setter pris på en aktiv livsstil, enten det er sommer eller vinter.

Entré:
Lys og romslig entré/gang som gir et innbydende førsteinntrykk av leiligheten. Praktisk, stor skyvedørsgarderobe plassert i entréen, i tillegg til bod/walk-in-closet med god oppbevaringsplass.

Stue/spisestue: Leiligheten har en lys og luftig stue- og spisestue med fleksible møbleringsmuligheter. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en optimal utnyttelse av arealet, og skaper et innbydende og sosialt oppholdsrom. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 14 m², perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Balkong:
Romslig hjørnebalkong på ca. 14 kvm med elegant glassrekkverk som skaper en luftig og åpen atmosfære. Balkongen har flotte solforhold og byr på en fantastisk utsikt mot ikoniske Holmenkollen. Her er det god plass til både loungegrupper, spisebord og frodige planter. Perfekt for å nyte rolige stunder, smakfulle måltider og hyggelig selskap.

kjøkken:
Delikat HTH-kjøkken fra byggeår, i åpen løsning mot stuen/spisetuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og belysning under overskap. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass.

Hovedsoverom:
Hovedsoverom av god størrelse innredet med en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l, , samtidig som du kan nyte en flott utsikt mot Holmenkollen rett fra rommet.

Soverom II:
Soverom nr. 2 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Lyst og flislagt bad fra 2018 med varmekabler for ekstra komfort. Baderomsinnredningen har benkeskap med stilrene, glatte fronter og servant med heldekkende vask. Dusjhjørnet har innfellbare dører i herdet glass og en luksuriøs regnfallsdusj. Badet har også praktisk opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendig bod:
Praktisk innvendig bod/walk-in closet med inngang fra gangen..

Standard

Delikat 3-roms i en boligblokk fra 2018. Leiligheten har fått tilstandsgrad 0 og 1 (TG0 og TG1) på alle punkter i tilstandsrapporten. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og fremstår svært innbydende. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 19
TG2: Ingen
TG3: Ingen
TG IU: 1

Tekniske rom i leiligheten:
Kjøkken:
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken.

Våtrom:
Baderom fra byggeår (2018). Fliser på betonggulv. Designsluk i metall i dusjen. Nedsenket felt med fall i dusjen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entre/gang. Enstavs parkett i øvrige rom.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tak: Systemhimling i boden. Malte plater i entre/gang og badet. Pusset og malte overflater i øvrige rom.

VVS:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i boden.
- Avløpsrør i plast internt i boligen.
- Hovedstoppekran for varmt- og kaldt vann i fordelerskapet.
- Fordelerskap i boden, i samme skap som fordeling for tappevann.
- Anlegget har romfølere i rommene.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden.

Diverse:
- Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen.

Parkering

Parkeringsplass i parkeringsheis i felles garasjekjeller. Parkeringsplassen har en Zeptec lader. Betales i app. Forbruket av lading avregnes av styret ca. 1 gang i året og faktureres deretter.
Det medfølger en parkeringsplass, som er tinglyst som en ideell andel i en

garasjeseksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juli 2018

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort enkle utbedringer/sliping av balkonggulv av Bygg og Mal i 2020 Jeg har ikke klart å oppdrive noe mer informasjon om dette

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er en minimal fuktskade fra en plante i parketten ved balkongdøren

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Dato befaring: 07/08/2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport Dato befaring: 07/08/2025

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2018, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur i betong.
- Yttervegger er forblendet med teglstein, og kledd med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Etasjeskiller i betong. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Vinduer og dører:
- Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.
- Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 44 desibel lydmotstand.
- Glatte innvendige dører.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 12 m^2.
- Tremmer i tre på dekket og rekkverk i metall og glassplater.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

TG 0/1: 19
TG2: Ingen
TG3: Ingen
TG IU: 1

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskin og tørketrommel. (Kan følge med etter avtale.)

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Vannbåren gulvvarme er lagt i stue/kjøkken, entre/gang og begge soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 098,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 04.08.2025: 5.098,36,- i mnd.
Herav:
Avsetning til vedlikehold: 164,36,-
Felleskostnader: 3.090,-
Oppvarming: 1.410,-
TV/bredbånd: 434,-

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, oppvarming, kommunale avgifter, forretningsførsel, generelt all drift av Sameiet, vaktmester, gartner, og serviceavtaler for ventilasjon, brann, osv.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
-Felleskostnader kr. 5.098,36,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 2100 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Eiendomsskatt kr. 1.143,- i 2025. Se punktet om eiendomsskatt for mer informasjon.
- Innboforsikring.
- La

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

Eiendomsskatt

Kr 1 143,- pr. 01.01.2025
I henhold til eiendomsskattelisten for 2025 er leiligheten fakturert med kr. 1.143,- i eiendomsskatt. Det må forventes at dette kan øke.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 832 036,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 328 145,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Holmenhagen, orgnr. 921038763

Om sameiet

Sameiet består av 53 seksjoner, hvorav 52 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (p-plasser).
Sameiet Holmenhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 038 763, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 32 / 626

Informasjon gitt av styret 02.09.2025: Det er vedtatt å avsette 100.000kr årlig til reservefond, første gang etter utløpet av 2025. Fordeles mellom alle beboere. Tas fra de innbetalte felleskostnadene. Målet er å bygge opp 500.000kr. Størrelsen på felleskostnadene fastsettes hvert år, kan selvfølgelig ikke utelukke en liten økning i 2026, men budsjettet er ikke lagt for 2026 p.t. dere er jo kjent med økningene i Vann og Avløpsavgifter samt Renovasjon. Styret vurderer å tegne avtale for Norgespris fra 1.oktober 2025.

Trappevask:
Trappevask utføres hver uke/annenhver uke om sommeren av vaktmester som en del av de tjenestene sameiet betaler for, og beboerne belastes gjennom felleskostnadene. Snømåking likeså, og noe frivillig dugnad fra beboere som har lyst til å måke.

TV/Internett:
Sameiet har avtale med Telenor.

Styrets arbeid (2023/2024):
Styret har avholdt tre formelle styremøter i perioden i tillegg til uformell håndtering av en rekke løpende saker. De viktigste sakene har vært:
-Gjennomgang av Sameiets serviceavtaler, særlig for vaktmestertjenester, gartneravtale, og div. avtaler for teknisk service.
-Inngått ny og modernisert avtale med Telenor om TV/bredbånd med bedre vilkår enn tidligere og utskifting av ruter/TV-boks.
-Inngått ny serviceavtale med Aktiv Ventilasjon for rens av innvendige luftkanaler og gjennomsyn av aggregatene i hver enkelt leilighet.
-Vask av fasade og vinduer v/NEAS Fasade.
-Årlig garasjevask.
-Innkjøp av ny støvsuger m/nal for fjerning av vann i garasjen i vintersesongen.
-Gjennomgang av HMS-plan for Sameiet.
-Utskifting av port i garasjeanlegget etter at vaktmester var uheldig og rygget inn i og skadet en av portene (ingen kostnad for Sameiet).

Alle interessenter oppfordres til å til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Hjemmeside: holmenhagen.no

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 15 775,-pr. 04.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207720232
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,65%
Restsaldo: 800 050,-
Andelens restsaldo: 15 775,57
Andelens kapitalkostnader: 160,92
Innfrielsesdato: 30.07.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15.775,57,-, pr. 04.08.2025.

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Fellesformue

Kr 25 371,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold

Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt. Husdyrhold er tillat så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

For ytterligere informasjon se sameiets husordensregler 6. Dyrehold.

Sameiets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6655028

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 245 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med velstelte gressplener, beplantning, lekeplass og trivelige interne gangveier. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Stasjonsveien 55B har en attraktiv og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Holmen i Oslo. Området kombinerer det beste av byliv og natur, med kort vei til både flotte turområder og et godt utvalg av servicetilbud. Nabolaget preges av moderne boliger, grøntarealer og et trygt nærmiljø, ideelt for barnefamilier, par og alle som ønsker en behagelig og praktisk hverdag.

Fra boligen er det gangavstand til T-bane ved Hovseter eller Røa, samt flere bussforbindelser som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige bydeler. I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, kafeer, treningssentre, skoler og barnehager. Kort vei til både marka og idylliske turstier gjør området perfekt for både hverdagstrim og helgeutflukter.

Med sin sentrale plassering og rolige atmosfære, er Stasjonsveien 55B et ypperlig utgangspunkt for et komfortabelt og balansert liv - nær alt du trenger, men med naturen som nærmeste nabo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus, datert 24.09.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens romløsning. Tegningene er datert 01.11.2016.

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 boligformål etter S-4864, datert 09.12.2015. Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stasjonsveien 55, som omreguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangvei.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Stasjonsveien 51 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202556373 - Byggesak
Mottatt sak: 11.07.2025

Status: Mottatt søknad

Lybekkveien 50 A - Boring av fem energibrønner
Saksnummer: 202217954 - Byggesak
Mottatt sak: 21.12.2022
Status: Tillatelse gitt

Flyveien 11 - Ombygging og rehabilitering av leiligheter og fasadeendring
Saksnummer: 202201266 - Byggesak
Mottatt sak: 25.01.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Øvre Smestadvei 45 - 45 A-H - Riving av to eneboliger og garasjer - Oppføring av 4 tomannsboliger
Saksnummer: 201805505 - Byggesak
Mottatt sak: 18.04.2018
Status: Endret tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Gamle Hovsetervei 3 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202016695 - Reguleringssak
Mottatt sak: 21.10.2020

Detaljregulering for bekkedraget langs T-banen fra Stasjonsveien til Makrellbekken (opphevelse av gammer veiregulering for ny Sørkedalsvei)
Saksnummer: 201802346 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.02.2018

Henriks vei - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201809548 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.07.2018

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

Sørkedalsveien 150 A m.fl. - vedtatt plan, S-5254
Saksnummer: 202015613 - Reguleringssak
Mottatt sak: 02.10.2020

Aslakveien 14 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202005592 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.04.2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/626/39:
06.06.1958 - Dokumentnr: 6226 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1964 - Dokumentnr: 8290 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1255
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1966 - Dokumentnr: 18941 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1967 - Dokumentnr: 1879 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1967 - Dokumentnr: 6648 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2013 - Dokumentnr: 1050764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Esso Norge AS
Org.nr: 914 803 802
Bestemmelse om næringsvirksomhet
Gjelder inntil 32.12.2020
Bestemmelse om forlengelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2015/265634-1/200

03.12.2013 - Dokumentnr: 1050789 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Esso Norge AS
Org.nr: 914 803 802
Bestemmelse om vann
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2015/265634-1/200

11.07.2016 - Dokumentnr: 632815 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Stasjonsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2017 - Dokumentnr: 1076855 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold og reparasjon
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2017 - Dokumentnr: 1449232 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 76/4062

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 157,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 29 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 4900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 184 055,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Stasjonsveien 55B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

STASJONSVEIEN 55 B, 0771 OSLO

Gnr: 32 Bnr: 626 Seksjon: 39

Eierseksjon



Dato befaring:	07/08/2025
Utskriftsdato:	29/08/2025
Oppdragsnummer:	98020
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern boder i kjelleren.

Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Meget godt vedlikeholdt leilighet med relativt høy standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2018, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Espen Kofstad
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Takstmann: Bjørn Fosser Befaring foretatt med utlånt nøkkel.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Gnr: 32 Bnr: 626 Seksjon: 39
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	76 / 4 062
Hjemmelshaver:	Espen Kofstad
Adresse:	Stasjonsveien 55 B, 0771 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/08/2025		Opplysninger gitt av eier over telefon/e-post.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	07/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2018

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	80	77	3
Sum bolig:	80	77	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
4. etasje	80	0	0	12
Sum bolig:	80	6	0	12
Sum BRA:	86			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger er forblendet med teglstein, og kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles oppvarming, tilknyttet vannbårent varmeanlegg i boligen.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon for leiligheten som nybygg ligger i Viscensario, som er en innloggingsportal hvor nye eier vil få tilgang for innlogging.
Det er ikke utført arbeider i etterkant av dette som krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 44 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 12 m².
Tremmer i tre på dekket og rekkverk i metall og glassplater.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i boden.
Avløpsrør i plast internt i boligen.
Hovedstoppekran for varmt- og kaldt vann i fordelerskapet. Disse er funksjonstestet og funnet i orden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er lagt i stue/kjøkken, entre/gang og begge soverom.
Fordelerskap i boden, i samme skap som fordeling for tappevann.
Anlegget har romfølere i rommene.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Dokumentasjon for det elektriske anlegget ligger i Viscensario, med innlogging for eier av boligen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entre/gang. Enstavs parkett i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Systemhimling i boden. Malte plater i entre/gang og badet. Pusset og malte overflater i øvrige rom.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hovedsoverommet.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betonggulv. Designsluk i metall i dusjen. Nedsenket felt med fall i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommets delevegger er oppført i metall, som ikke gir mulighet for måling med pigger i treverk.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kofstad, Espen	9578-5999-4-2917251	2025-09-01 12:11:30

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
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0464/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stasjonsveien 55B, 0771 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Espen Kofstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juli 2018

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: 6655028
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort enkle utbedringer/sliping av balkonggulv av Bygg og Mal i 2020 Jeg har ikke klart å oppdrive noe mer informasjon om dette

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er en minimal fuktskade fra en plante i parketten ved balkongdøren.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Dato befaring: 07/08/2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport Dato befaring: 07/08/2025

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0464/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kofstad, Espen	2025-09-01

Identifikasjon

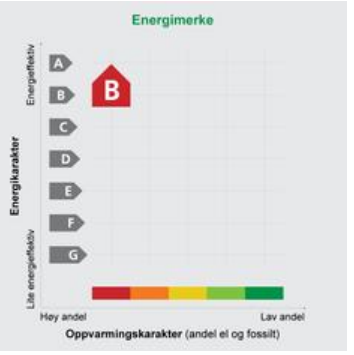
bankID Kofstad, Espen

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Stasjonsveien 55B
Postnr	0771
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	32
Bnr.	626
Seksjonsnr.	39
Festenr.	
Bygn. nr.	300571417
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2018-888896
Dato	23.05.2018



Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ Bjørn André Hafsås

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	79,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	16.03.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stasjonsveien 55B
Postnr/Sted: 0771 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 23.05.2018 16:03:36
Energimerkenummer: A2018-888896
Ansvarlig for energiattesten: Holmen Eiendomsutvikling AS
Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Bjørn André Hafsås

Gnr: 32
Bnr: 626
Seksjonsnr: 39
Festenr:
Bygnr: 300571417

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	608067344
ByggIdentId	560644798
BruksenhetsIdentId	560683282
AdresseIdentId	562887547
VegAdresseIdentId	285181503
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	32
Bnr.	626
Snr.	39
Fnr.	
Gateadresse	Stasjonsveien 55B
Postnummer	0771
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300571417
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	leilighet BH0401
Dato fil opprettet	22.05.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	211 m³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,78 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	37,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	97,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,92 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.03.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	70 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,20
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.5.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Bjørn André Hafsås

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	1,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	94,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7922 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5055 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7922 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7922 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7922 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0464/25 . Vår ref.: 7646-1-039 Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Holmenhagen
Organisasjonsnr:	921038763
Seksjonseier:	Kofstad, Espen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	039
Adresse:	Stasjonsveien 55 B, 0771 OSLO
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	32
Bnr.	626

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6655028.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linje "felleskostnader" øker med 4 % fra 1.1.2025 Avsetning til vedlikehold er etablert fra 1.1.2025, iht årsmøtevedtak fra 2023. Totalt kr 8333 pr måned, fordelt etter eierbrøk.
P-plasser og boder i kjelleranlegg. Det følger en sports-bod til hver leilighet. P-plasser er organisert i egen næringsseksjon nr. 53, med ideelle eierandeler (1/56). Vi forutsetter at garasjen følger ved salg. Ved eierskifte påløper det administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. NB: seksjon nr. 27-52 er tinglyst med feil brøk, utbygger vil søke om korrigering ved reseksjonering. Felleskostnader er tilpasset korrekt brøk, selv om den ikke er tinglyst. Vedtatt avsetning til fremtidig vedlikehold av årsmøte. Planlagt oppbygd med kr 100.000 årlig gjennom eierbrøken på 5 år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207720232
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	800 050,00
Innfrielsesdato:	30.07.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 098,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avsetning til vedlikehold	164,36	
Felleskostnader	3 090,00	
Oppvarming	1 410,00	
TV/bredbånd	434,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	70,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 333,-
Annen formue:	25 371,-
Gjeld:	16 172,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207720232
Restsaldo:	15 775,57
Kapitalkostnader:	160,92

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15 775,57,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Rognlien, e-post: holmenhagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
for
Sameiet Holmenhagen
fastsettes av utbygger i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Holmenhagen (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 32, bnr.626 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 52 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameierbrøk, med utgangspunkt i verdi og/eller areal og/eller antall p-plasser som inngå i seksjonen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Videoovervåkning
Sameiet har videoovervåkning i fellesarealer og garasjeanlegg.
Områder med overvåkning er; hovedinnganger blokk A og B, garasjeport innvendig og utvendig, parkeringsareal garasje som dekker inngang fra garasje til blokk A og B samt felles bodområdet i U2 og nødutgang U2.
Opptakene lagres i 7 dager før de automatisk slettes.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader til garasjeanlegg med kjøre og adkomstareareal skal fordeles mellom de som har bruks og/eller eiendomsrett i næringsseksjon 53 (parkering) eller disponerer p-plass som tilleggsareal/evt vedtektsfestet bruksrett ti, med en lik andel for hver plass, som disponeres

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes elektronisk.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon. Næringsseksjon 53 parkering har ikke stemmerett
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8-9.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 20
Særskilt bestemmelse for næringsseksjon 53 Parkering

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 53. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For næringsseksjon nr 53, ”Holmenhagen garasjesameie”, gjelder egne vedtekter fastsatt av utbygger / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Holmenhagen skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 53, med mindre Holmenhagen Garasjesameie velger sitt eget styre.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg og multparkanlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 53 disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 53 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen og alle kostnader til kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen 53 skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Sameiet Holmenhagen ivaretar administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving for næringsseksjon 53.

ooOoo

VEDTEKTER/ SAMEIEAVTALE PR 08.06.2016 FOR
Holmenhagen Garasjesameie

Fastsatt av utbygger/Holmen Eiendomsutvikling As som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Holmenhagen"

Gnr.32, bnr.626, snr. 53, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Holmenhagen Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 32, bnr.626, snr. 53, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av 56 stk biloppstillingsplasser i Sameiet Holmenhagen.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/56 del pr. garasjeplass.
Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 53, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Sameiet Holmenhagen rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i snr 53 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Holmenhagens vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sam- eiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Holmenhagen eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger
forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet Holmenhagen eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet kan fritt selges eller overføres til andre, så fremt dette er i samsvar med kommunale vedtak eller regulering.

Utbygger av prosjekt Holmenhagen, Holmen Eiendomsutvikling AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm
(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Holmenhagen evt. fra styret i Holmenhagen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10
Styret
Styret i Sameiet Holmenhagen skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 53 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Holmenhagen .Styret i Holmenhagen Sameie skal utgjøre sameiets styre med mindre de ideelle eierne i seksjon 53 velger sitt eget styre.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Sameiet Holmenhagen kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Sameiet Holmenhagen gjelder også for Holmenhagen Garasjesameie.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
f) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Sameiet Holmenhagen skal føre egen regnskapsoversikt over alle inntekter og kostnader for- bundet med sameiet (seksjon nr 53) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 53).

Holmenhagen Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Holmenhagen.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

HUSORDENSREGLER

Holmenhagen Eierseksjonssameie

1. Generelt

1.1. Husordensregler er basert på sameiets bestemmelser og på vedtekter for Holmenhagen Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert i bl.a. sameieloven og husleieloven.
1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforhold eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

2.1. Alle beboerne og gjester plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på ute- og fellesområder slik at de ikke er til sjenanse for andre.
2.2. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero, og støyende aktiviteter må ikke finne sted hverken i bygningen, balkongene eller i fellesarealene.
2.3. Hamring, boring, banking og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-20:00 og lørdag kl. 10:00-19:00. På søndager, høytidsdager og helligdager skal støyende arbeid unngås.
2.4. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg. Sang- og musikkøving kan kun drives med etter samtykke fra de beboerne som påvirkes.
2.5. Sang- og musikkundervisning kan kun drives med styrets tillatelse.
2.6. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Regler for alminnelig nattero gjelder.

3. Bruk av fellesarealer

3.1. Utearealene skal være til glede for beboerne, og kunne benyttes til lek og aktiviteter. Vis alminnelig hensyn og hold orden og områdene fri for søppel.
3.2. Røking er forbud på alle fellesarealer og uteområder.
3.3. Bålbrenning og åpne flammer er forbudt i uteområdet.
3.4. Plenene skal holdes fri for gjenstander som vil forstyrre robotgressklipper.
3.5. Alle dører inn til fellesarealer skal alltid være låst og blokkering av dørene er forbudt. Det er ikke tillatt å slippe fremmede/ukjente inn i bygningen.
3.6. Bruk av åpne flammer er forbudt i innendørs fellesarealer.
3.7. Ballspill mot husvegger og inngangspartiet ute er ikke tillatt.
3.8. Lek i oppgangene og annet innendørs fellesarealet er ikke tillatt.
3.9. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. Se egne regler under «Fellesarealer», punkt 1.
3.10. Parkering av sykler, sparksykler o.l. er kun tillat i sykkelboden og dertil tilrettelagt uteområde, eller hver enkelt seksjons kjellerbod.
3.11. Det er ikke tillatt å ha annet enn dørmatte utenfor leilighetsdørene i etasjene, da alle korridorer og trappoppgangene er definert som rømningsveier. Hensatte sko, barnevogner, sparksykler m.m. kan fort bli snublefeller ved brann. Barnevogner skal derfor ikke hensettes utenfor leilighetene, men kan gjerne plasseres under trappen nederst i trappoppgangene.
3.12. Gjenstander hensatt i fellesarealer, som blir stående over tid vil bli fjernet av vaktmesteren uten forvarsel på eierens regning.

4. Balkong

4.1. Vanlige regler for hensyn til andre beboere og regler om ro og orden gjelder.
4.2. Balkongene kan være eneste mulige rømningsveier ved brann og bør for egen sikkerhet ikke overfylles av gjenstander.
4.3. Det er lov å grille på balkongene såfremt det benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill og åpen ild er ikke tillat.
4.4. Det henstilles å ikke røyke på balkongene, da dette er til sjenanse for andre beboere.
4.5. Blomsterkasser m.m. skal henges på innsiden av balkongrekkverket.
4.6. Det skal ikke kastes noe fra balkongene.
4.7. Fuglemating er ikke tillatt på balkonger og terrasser, da dette medfører søl og tilgrising av tilgrensende arealer og kan tiltrekke skadedyr som mus og rotter.
4.8. Balkongen må ikke benyttes til lagringsplass for søppel, møbler, hvitevarer el.l.
4.9. Innglassing av balkong er ikke tillatt. Heller ikke frosting av glasset på balkongen.
4.10. Ved behov for avskjerming for sol, se egne regler for tillat utforming, farge, materialvalg av sol- og innsynsbeskyttelse under punkt 13.
4.11. Det er tillat å flagge ved nasjonaldag, høytidsdager og beboernes fødselsdager innenfor de tidsrammer som er bestemt for nasjonale flaggdager.

5. Kjøring og parkering

5.1. Kjøring på gangveien mellom blokkene er ikke tillatt. Området er skiltet med innkjøring forbud.
5.2. Parkering på baksiden av bygg B er forbudt. Området er reservert utrykningskjøretøy/brannvesenet i hht. krav og forskrifter.

6. Dyrehold

6.1. Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt.
6.2. Husdyrhold er tillat så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyreeieren anmodes å vise hensyn og dyr skal alltid føres i bånd i felles- og utearealet. Lufting skal foregå utenfor sameiets område.
6.3. Det er tillat å holde inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboerne som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret.
6.4. Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.
6.5. Styret kan, etter saklig begrunnet skriftlig klage fra andre beboere, ved simpelt flertall, nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak, kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

7. Felles antenneanlegg, antenner og paraboler

7.1. Til fellesanlegget for radio og TV må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er spesielt beregnet for sameiets anlegg. Til hver bolig følger tilkoblingskabler til radio og TV. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.

7.2. Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner og parabolantenner på egen balkong forutsatt montering på eget gulvstativ innenfor brystningen og med diskret farge og rektangulær utforming på ca. 50 x 25 x 8 cm. Store runde parabolantenner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på bygningskroppen, det vil si bygningens tak og fasader. Styret forbeholder seg retten til befaring etter montering.

8. Søppel

8.1. Søppelbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være godt knyttet igjen. Papp og papir sorteres og kastes i egen container. Det må ikke hensettes avfall utenfor søppelcontainerne eller i fellesarealene. **Kostnader i forbindelse med fjerning av gjensatt avfall/møbler o.l. vil belastes den ansvarlig eier.**

9. Sanitæranlegg

9.1. Det skal ikke skylles annet enn toalettpapir ned i toalettet. Bleier, sanitetsbind, våtservietter etc. skal håndteres som avfall og kastes som søppel fordi det vil føre til tetting av kloakkanlegget, med mye besvær og kostnader som resultat.

10. Nøkler/kodebrikker

10.1. Nøkler til eierseksjon bestilles via styret på mail.
10.2. Tap av nøkkelbrikker til fellesareal og eierseksjoner meldes Nordic Security omgående. Tapte brikker må slettes omgående. Nye brikker bestilles via Nordic Security. Eier må selv bekoste nye nøkler/kodebrikker.

11. Skader, hærverk

11.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet/fellesarealet av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboer eller gjester.
11.2. Beboerne må kjenne til hvordan boligens hovedvannkran stenges av for å begrense eventuell vannskade som følge av feil ved røranlegget.

12. Brannrutiner

12.1. Det er utarbeidet egne brannrutiner som alle beboere må gjøre seg kjent med. Eiere som leier ut sin enhet må sørge for å informere sine leieboere om rutinene. Disse ligger på nettsiden www.holmenhagen.no.

12.2. Beboer som forsettlig eller uaktsom utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.
12.3. Det er strengt forbud å koble ut brannvarslere knyttet til felles brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet med frakoblet brannvarslere, vil eieren bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, sameiets fellesarealer og andre leiligheter, også personskader. Ved utkobling av brannvarslere er styret nødt til å tilkalle service og reparasjon og regningen oversendes eier av leiligheten.
12.4. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegget i sameiet Holmenhagen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av styret, og som tilfredsstiller til enhver tid krav og forskrifter.

13. Solskjerming

13.1. Følgende solskjerming er tillatt for utvendig montering i sameiet og leveres av firmaet Markisemannen. Ytterligere oppdaterte bestillingsinformasjon ligger på hjemmesiden.
13.1.1. Alle enheter kan montere:
13.1.1.1. Screen – lakkert i RAL 9006 (silver grey). Denne har duk 108 108. Benyttes på vinduer.
13.1.1.2. XL rullegardin med stoff 407/94 kan benyttes til sideskjerming.
13.1.2. Seksjonseiere i toppetasjene kan montere terrassemarkise d det ikke er tak over balkongene. Markisetype skal være kassettmarkisen FA 58 lakkert i silver grey, med markiseduk 407/94.

14. **Diverse**

14.1. Seksjonseierne og eiernes leietakere plikter å følge med sameiets webside for informasjon. Websiden www.holmenhagen.no er å anses som hovedinformasjonskanal til sameiet. Informasjon vil også bli delt på sameiets Facebook side og på informasjonsskjermer ved inngangspartiet i begge blokkene.
14.2. Ved utleie eller lån av seksjonen plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forhold mellom leietaker / gjester og sameiet.
14.3. Der styret må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av vedtekter og husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.

15. Dørlåser

15.1. Det er ikke tillatt å montere sikkerhetslås på dørene inn til seksjonene. Dørene som er montert er branndører og FG godkjente. Dørene er ikke godkjent med

gjennomgående sikkerhetslås. Dørleverandøren har ingen godkjente låser til denne typen dør. Innvendig sikkerhetslenke er tillatt.

15.2. Det er tillatt å montere godkjent kikkhull. Styret oppfordrer til bruk av låsesmed for å utføre dette.

15.3. Det er tillatt å montere Salto brikkelås, Yale doorman eller andre branngodkjente låser.

16. **Overtredelser av husordensreglene**

16.1. Overtredelse vil kunne medføre muntlig og/eller skriftlig advarsel. Ved alvorlige hendelser vil forhold meldes til politiet. Ved gjentatte skriftlige klager/advarsler vil styret kunne søke om tvangssalg.

17. Endring av husordensreglene

17.1. Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist so fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet vil ikke kunne behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Fellesarealer

1. Bod

1.1. Bod er å anse som en del av eierseksjonen og ble tildelt opprinnelig fra utbygger til førstegangs eier sammen med nøklene til leiligheten og til postkassen. Ved salg av leilighet er det dermed eiers plikt å overlevere riktig bod til ny eier. Eventuelle problemer knyttet til overlevering av feil bod må avklares mellom tidligere eier og ny eier. Styret har ikke tilgang til, administrativt ansvar eller rådighet over bodene.

1.2. Bodområdet er videoovervåket.

1.3. Det skal ikke hensettes noen gjenstander i felles bodarealet utenom i egen bod.

1.4. Styret fraråder enhver form for bodbytte, da det kan føre til strid om hvem som eier hvilken bod ved salg eller for nye eiere.

1.5. Utleie/fremleie av bod er forbudt til personer utenfor sameiet, dvs. som ikke er seksjonseier eller har fast adresse i sameiet Holmenhagen. Boden må holdes låst til enhver tid, selv når boden er tom. Dette for å unngå at andre hensetter gjenstander i boden, f.eks. når noen flytter, eller at boden okkuperes av andre. Styret blander seg ikke i stridigheter vedrørende okkupert bod.

1.6. Gjenstander som kan skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler (som f.eks. gassflasker, sprayflasker) skal ikke oppbevares i bod.

1.7. For å unngå angrep av insekter/skadedyr henstilles at:

- klær, tekstiler eller sko med tekstilmaterialet som lagres i bod oppbevares i hermetisk lukkede plastbokser eller tette plastposer som tapes godt for å begrense insekt/skadedyrangrep.
- tepper og møbler med tekstil som lagres i bod pakkes godt inn i plast med tape, slik at det blir nærmest hermetisk lukket.
- matvarer eller dyrefor, som ikke er hermetisk lukket, ikke oppbevares i boden.
- boden holdes ren, ryddig og fri for avfall.

Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt økonomisk ansvarlig for kostnader vedrørende eventuell skadedyrsanering.

2. Sykkelbod

2.1. Det er ikke tillatt å lagre annet enn sykler, sparksykler, sykkelvogner i sykkelboden.

2.2. Sykler skal så langt det lar seg gjøre plasseres i monterte sykkelstativer.

2.3. Sykkelvogner kan plasseres på ledig areal ved siden av de monterte stativene.

2.4. Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy i sykkelboden (gjelder ikke vinterlagring, så langt det er plass).

2.5. Ved vinterlagring av moped skal mopeden dekkes med beskyttelsestrekk.

2.6. Ved bruk av vaskeareal og verkstedsareal er bruker pliktig til å rydde etter seg.

2.7. Det er ikke tillatt å hensette/lagre gjenstander i areal tilrettelagt for vask og reparasjon.

3. Smørebod

3.1. Alle beboere kan bruke sameiets smørebod til å smøre ski.
3.2. Boden skal til enhver tid fremstå ryddig og rengjort. Gulvet skal støvsuges og benken skrapes/sopes. Avfall kastes i søppelpose.
3.3. Smøreboden er utstyrt med diverse utstyr for felles bruk. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra smøreboden. For å bidra til at boden alltid inneholder enkle smøreprodukter oppfordres det til at brukere av boden kjøper inn forbruksmateriell etterhvert som det nærmer seg tomt.
3.4. Lagring av ski og skiutstyr er ikke tillatt.
3.5. Smøreboden inneholder en sekketralle for felles bruk. Denne henger på veggen og kan fritt benyttes i sameiets arealer. Den skal henges tilbake på veggen rett etter bruk samme dag.
3.6. Sameiet har 2 bord og 10 klappstoler til felles bruk. De henger på veggen og kan fritt korttidslånes i sameiets lokaler. Bruk listen på veggen for å skrive opp når du låner eller ønsker å låne utstyret. Hvis noe av utstyret blir ødelagt under bruk skal styret informeres, eventuell kjøpes inn nytt.

4. Garasjeanlegg

4.1. Ordensregler for bruk av garasjeanlegget
4.1.1. Garasjeporten må være lukket når den ikke er i bruk.
4.1.2. Nødutgangen må holdes lukket når den ikke er i bruk.
4.1.3. Det må alltid holdes fri passasje til nødutgangen.
4.1.4. Det skal kun parkeres ett – 1 – kjøretøy på hver plass. Kjøreganger og plass foran innkjørsel skal holdes fri for å sikre uhindret ferdsel.
4.1.5. Parkeringsplassene i parkeringssystemet har egne skyveporter. Disse skal åpens og lukkes med forsiktighet hver gang. Skyveporten skal alltid lukkes etter bruk.
4.1.6. Kjøring i anlegget skjer på egen regning og risiko. Kjør forsiktig på uoversiktlige steder og avpass farten.
4.1.7. Stopp etter passering inn eller ut av porten om kvelden og i helgene til porten er lukket for å kontrollere at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
4.1.8. Prøver man å åpne dørene inn til blokkene uten bruk av nøkkelbrikke går alarmen direkte til alarmsentral.
4.1.9. Fjern snø og is fra bilen om vinteren før innkjøring for å hindre vannansamlinger på gulvet, til ubehag for medeiere/-leietagere, og lekkasjer til etasjen under. Det er ikke montert sluk i gulvet og vannet vil ikke kunne renne unna.
4.1.10. Ikke parker kjøretøy på felt merket med P-forbudtskilt og/eller felt som må være fri som rømningspassasje og til vannsuging og rengjøring.
4.1.11. Det er ikke tillatt å sette annet enn kjøretøy på parkeringsplassen. Bilrekvisita m.m. vil kunne utgjøre brannfare (Brannvesenet er meget nøye med dette når de er på inspeksjon) og hindrer rengjøring av anlegget med feie- og vaskemaskin.
4.1.12. Det er ikke tillatt og modifisere parkeringsplassen, herunder montering av utstyr i tak og på vegg.
4.1.13. Hjelp til med å holde anlegget i god stand. Ikke sett igjen hverken søppel, husholdnings- eller spesialavfall som olje, batterier og liknende i anlegget. Det vil bli fjernet av vaktmester uten foregående varsel på eierens regning.
4.1.14. Eier av parkeringsplassen plikter å fjerne eventuelt oljesøl på gulvet under bilen.
4.1.15. Ved store ansamlinger av vann i anlegget vinterstid oppfordres brukerne til å bidra med fjerning.
4.1.16. Dersom bilen står parkert i lengre tid uten å bli brukt anbefales å dekke det til med presenning.
4.1.17. Alle ladestasjoner for el-bil er private og kan ikke benyttes av andre uten godkjenning av eier.
4.1.18. Lek eller unødvendig opphold i garasjeanlegg er ikke tillatt.
4.1.19. Garasjeporten styres med fjernkontroll. Ved tap av fjernkontroll kan ny bestilles via internett fra Hörmann. Fjernkontrollen er på 866 mhz. For programmering av ny fjernkontroll kontaktes styret.
4.1.20. Garasjen inneholder systemparkering. Ved tap av nøkkelbrikke skal styret kontaktes.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HOLMENHAGEN

Organisasjonsnummer: 921038763
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:24 til 29. mai kl. 09:24.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik, OBOS
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjartan Aasbø og Elisabeth Kotonski er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 106.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 106.000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bruk av egen innboforsikring ved mindre skadetilfeller i egen bolig

Holmenhagen boligsameie har eksistert i sju år, og det er naturlig at det kan dukke opp mindre skadetilfeller i den enkelte leilighet. Spørsmålet blir om disse skadene fortrinnsvis skal dekkes ved bruk av egen innboforsikring eller om Sameiets forsikringsordning kan belastes, med mindre skaden kan utbedres billigere uten bruk av forsikring overhodet.

Vanligvis har egen innboforsikring lavere egenandel enn Sameiets forsikringsordning.

Styret har rådført seg med OBOS som på generell basis anbefaler at mindre skadetilfeller dekkes av den enkelte beboer, evt. beboers innboforsikring.

Årsaken til å skjerme Sameiets forsikringsordning i disse skadetilfellene, er å hindre at forsikringspremien øker.

I denne saken ønsker styret eiernes aksept for at egenandel ved belastning av Sameiets forsikringsordning for slike skadetilfeller skal dekkes av den enkelte beboer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag støttes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557548343892 Signert TW2, KA, EK

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder/styremedlemmer velges for to år av gangen. Terje Rognlien (styreleder) og Kent Fagerjord (styremedlem) ble valgt i 2024 og er ikke på valg i år.

Linn Lyckemun og Erik Tjørstad foreslås valgt som styremedlemmer for en periode av to år.

Ida Kvernebo Mackenzie fortsetter som vara og er ikke på valg i år. Oskar Sandnes foreslås som nytt varamedlem til styret for en periode av et år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Linn Lyckemun (17 stemmer)
Erik Tjørstad (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linn Lyckemun
Erik Tjørstad

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Oskar Sandnes (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oskar Sandnes

Protokollen er digitalt signert av

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Kjartan Aasbø /s/
Navn: Elisabeth Kotonski /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7646
SAMEIET HOLMENHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOLMENHAGEN

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7646

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bruk av egen innboforsikring ved mindre skadetilfeller i egen bolig
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOLMENHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik, OBOS

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjartan Aasbø og Elisabeth Kotonski er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 7646 Sameiet Holmenhagen.pdf
3. Årsregnskap 2024 - Sameiet Holmenhagen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 106.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 106.000

Sak 6

Bruk av egen innboforsikring ved mindre skadetilfeller i egen bolig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Holmenhagen boligsameie har eksistert i sju år, og det er naturlig at det kan dukke opp mindre skadetilfeller i den enkelte leilighet. Spørsmålet blir om disse skadene fortrinnsvis skal dekkes ved bruk av egen innboforsikring eller om Sameiets forsikringsordning kan belastes, med mindre skaden kan utbedres billigere uten bruk av forsikring overhodet.

Vanligvis har egen innboforsikring lavere egenandel enn Sameiets forsikringsordning.

Styret har rådført seg med OBOS som på generell basis anbefaler at mindre skadetilfeller dekkes av den enkelte beboer, evt. beboers innboforsikring.

Årsaken til å skjerme Sameiets forsikringsordning i disse skadetilfellene, er å hindre at forsikringspremien øker.

I denne saken ønsker styret eiernes aksept for at egenandel ved belastning av Sameiets forsikringsordning for slike skadetilfeller skal dekkes av den enkelte beboer.

Forslag til vedtak

Styrets forslag støttes

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder/styremedlemmer velges for to år av gangen. Terje Rognlien (styreleder) og Kent Fagerjord (styremedlem) ble valgt i 2024 og er ikke på valg i år.

Linn Lyckemun og Erik Tjørstad foreslås valgt som styremedlemmer for en periode av to år.

Ida Kvernebo Mackenzie fortsetter som vara og er ikke på valg i år. Oskar Sandnes foreslås som nytt varamedlem til styret for en periode av et år.

Roller og kandidater

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

- Erik Tjørstad
- Linn Lyckemun

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

- Oskar Sandnes

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret Leder Terje Rognlien Stasjonsveien 55 B
Styremedlem Kent Roger B Fagerjord Stasjonsveien 55 A
Styremedlem Hedda Korsæth Stasjonsveien 55 A
Styremedlem Linn Cecilia Lyckemun Stasjonsveien 55 A

Varamedlem Ida Kvernebo Mackenzie Stasjonsveien 55 A
Varamedlem Erik Tjørstad Stasjonsveien 55 A

Styremedlem Hedda Korsæth flyttet høsten 2024, i hennes sted har Erik Tjørstad fungert som styremedlem.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Holmenhagen

Sameiet består av 53 seksjoner. Sameiet Holmenhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921038763, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 626

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Holmenhagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt seks formelle styremøter i perioden, i tillegg til uformell håndtering av en rekke løpende saker.

De viktigste sakene har vært:

- Rens av innvendige luftkanaler og gjennomsyn av aggregatene i hver enkelt leilighet.
- Vask av fasade, balkongrekkverk utvendig og vinduer
- Årlig garasjevask
- Gjennomgang av HMS-plan for Sameiet
- Avslutning av forholdet til Consto og eiendomsselskapet etter utløpet av 5-års garantiperiode.

Styrets arbeid har hatt som hovedfokus å sikre at vi opprettholder god og sikker drift i Holmenhagen boligsameie bl.a. gjennom løpende service og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg, elektrisk anlegg, sprinkelanlegg og utearealer m.m.

Styret har et særskilt foukus på brannvern gjennom løpende kontroll av alt brannteknisk utstyr både i fellesarealene og i den enkelte beboers leilighet. Falsk brannalarm skyldes oftest mangelfull bruk av vifte ved matlaging. Dette bør vi greie å unngå.

HMS-arbeid er viktig og prioriteres. Sammen med samarbeidspartnere og vaktmester føres det et løpende tilsyn med inne- og uteområder. Mangler eller nødvendige utbedringer og forbedringer foretas så raskt som mulig når det er påkrevd.

Det er viktig å ta vare på fellesarealene. Styret oppfordrer beboerne til å respektere de regler som gjelder i Sameiet – noe som vil bidra til økt trivsel for oss alle.

Styret har gjennom dialog med eiendomsselskapet og Consto forhandlet frem en avtale der Sameiet tilgodesees med 150.000kr til dekning av utestående fuktskader, spesielt i garasjen. Styret vil arbeide videre med å finne varige løsninger på fuktproblemene.

Utfordringene med overflatevann i garasjen i vintersesongen fortsetter ettersom det ikke er lov å etablere avløp i garasjen. Styret oppfordrer alle som benytter garasjen til å bidra med å bruke støvsugeren for å fjerne overflatevann ved behov.

Styret opplever en til dels kraftig økning av offentlige avgifter og generelt høy prisstigning på tjenester som Sameiet er avhengig av. Spesielt gjelder dette offentlige avgifter som vann/avløp og renovasjon, samt kostnader til internett/TV.

Sameiet må styrke egenkapitalen for å stå rustet til fremtidig vedlikehold av Sameiets arealer og eiendeler. Det har derfor vært nødvendig å gjennomføre en forsiktig økning av felleskostnadene til dekning av løpende driftskostnader, samt avsetning til reservefond som vedtatt av årsmøtet i fjor.

Det har vært avholdt to dugnader i perioden med godt oppmøte. I forbindelse med advent er det arrangert sosial sammenkomst med tenning av julegran og annen utendørs belysning.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOLMENHAGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOLMENHAGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LIKCM-81LPL-TJS0-33W7S-0WXPZ-HYWF5

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 12:34:54 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L1KCM-81LPL-TJSI0-33W7S-0WXPZ-HYWF5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET HOLMENHAGEN
ORG.NR. 921 038 763, KUNDENR. 7646

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 023 546	2 727 960	2 920 000	3 311 000
Ladeinntekter EL-bil		4 877	39 085	30 000	30 000
Andre inntekter	3	17 720	11 052	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 046 143**	**2 778 097**	**2 950 000**	**3 341 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 946	-13 818	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-106 000	-98 000	-106 000	-106 000
Revisjonshonorar	6	-7 392	-8 798	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-103 770	-98 685	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-11 416	-10 488	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-596 629	-423 071	-365 000	-385 000
Forsikringer		-163 355	-142 875	-157 000	-188 000
Kommunale avgifter	9	-663 565	-570 184	-661 000	-761 000
Energi/fyring		-619 921	-688 993	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 811	-271 171	-285 000	-296 000
Andre driftskostnader	10	-319 122	-269 586	-278 500	-290 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 886 927**	**-2 595 668**	**-2 742 500**	**-2 921 000**
DRIFTSRESULTAT		**159 216**	**182 429**	**207 500**	**420 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 565	2 477	0	0
Finanskostnader	12	-67 607	-62 258	-66 000	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-64 042**	**-59 781**	**-66 000**	**-64 000**
ÅRSRESULTAT		**95 174**	**122 648**	**141 500**	**356 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		95 174	122 648		

SAMEIET HOLMENHAGEN
ORG.NR. 921 038 763, KUNDENR. 7646

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 001 995	1 001 995
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 001 995**	**1 001 995**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 526	10 155
Forskuddsbetalte kostnader		72 354	72 884
Driftskonto OBOS-banken		294 969	320 684
Sparekonto OBOS-banken		2 135	2 060
SUM OMLØPSMIDLER		**407 984**	**405 783**
SUM EIENDELER		**1 409 979**	**1 407 778**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		476 064	380 890
SUM EGENKAPITAL		**476 064**	**380 890**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	820 144	852 594
SUM LANGSIKTIG GJELD		**820 144**	**852 594**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 240	49 038
Leverandørgjeld		75 244	115 911
Påløpte renter		358	5 883
Påløpte avdrag		0	2 462
Annen kortsiktig gjeld	15	-70	1 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 772**	**174 294**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 409 979**	**1 407 778**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Sameiet Holmenhagen

Terje Rognlien /s/ Linn Cecilia Lyckemun /s/ Kent R. B. Fagerjord /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 687 074
Energi	861 188
TV/Internett	271 684
Leietillegg garasje	184 200
Garasje	19 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 023 546**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	1 000
Nettinnbetalinger - strøm el-bil	16 720
SUM ANDRE INNTEKTER	**17 720**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 946
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 946**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 106 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 392.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 416
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 416**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 899
Drift/vedlikehold elektro	-24 597
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 907
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 191
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-260 388
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 606
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 934
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-596 629**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-418 054
Renovasjonsavgift	-245 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-663 565**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-16 182
Vaktmestertjenester	-78 997
Renhold ved firmaer	-206 659
Snørydding	-3 025
Andre fremmede tjenester	-989
Andre kontorkostnader	-323
Bank- og kortgebyr	-3 130
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-9 817
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-319 122**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 695
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 870
SUM FINANSINNTEKTER	**3 565**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-67 551
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	**-67 607**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg, 5 plasser	
Tilgang 2018, 7pl	1 402 795
Salg 2018, 2 pl	-400 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1 001 995**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	547 406	
Nedbetalt i år	32 450	
		-820 144
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-820 144**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.25
Selskapsnummer: 7646 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOLMENHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik, OBOS

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjartan Aasbø og Elisabeth Kotonski er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 106.000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Bruk av egen innboforsikring ved mindre skadetilfeller i egen bolig

Styrets forslag støttes

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Erik Tjørstad
☐ Linn Lyckemun

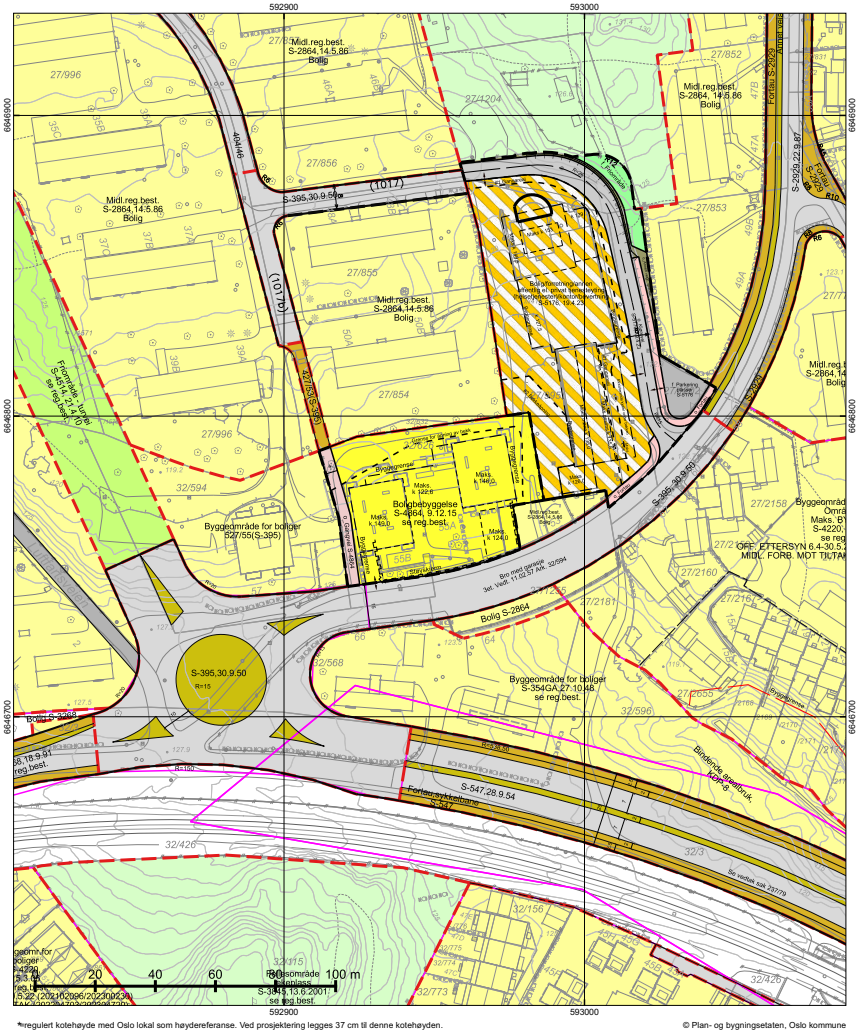
Varamedlemmer (kun 1 skal velges)

☐ Oskar Sandnes

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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


592900
593000
6646900
6646800
6646700
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
(1017)
(1017)
S-395,30.9.50
Byggeområde for boliger
S27/55(S-395)
Boligbebyggelse
S-4864, 9.12.15
se reg.best.
Bolig S-2864
S-395,30.9.50
Byggeområde for boliger
S-354GA,27.10.48
se reg.best.
S-547,28.9.54
Byggeområde
S-3915,15.6.2001
se reg.best.
Maks. 140.0
Maks. 124.0
Maks. 122.8
Maks. 124.0
Maks. 123.0
Maks. 124.0
Maks. 124.0
Maks. 124



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

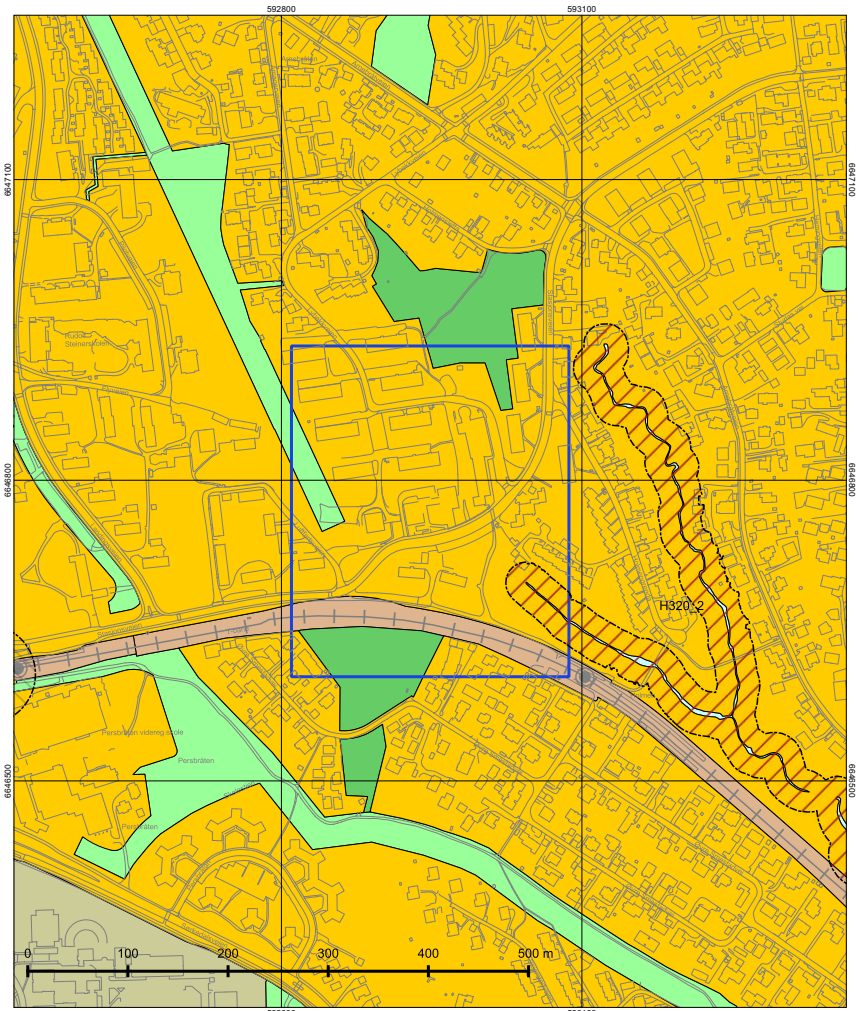
Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146328/ 86516399
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: STASJONSVEIEN 55B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/626

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146328/86516399
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

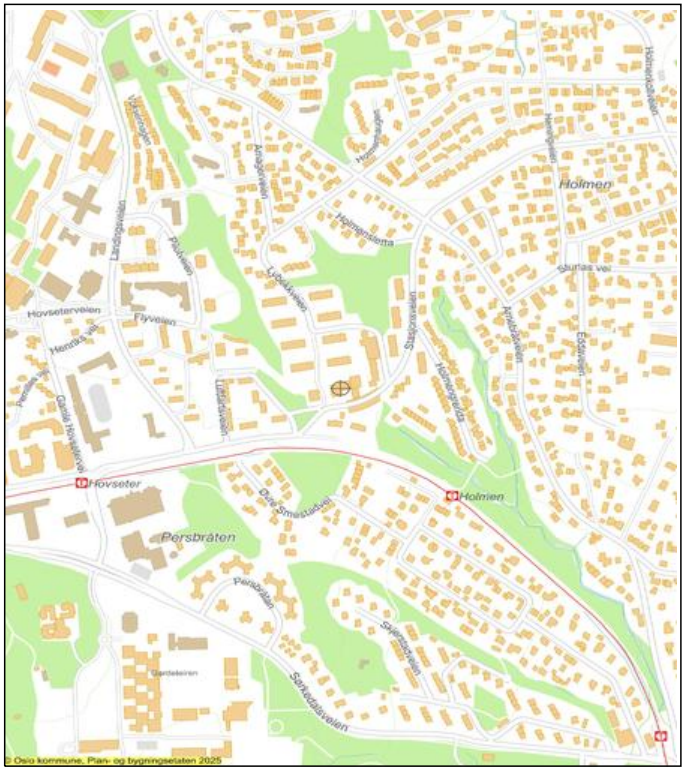
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Stasjonsveien 55 B
Gnr bnr : 32 / 626

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Huseby



Dato: 05.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
STASJONSVEIEN 55B

Dato: 05.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516399
8666896

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 626

Vi viser til bestilling av 20250804 for STASJONSVEIEN 55B.

GNR. 32 BNR. 626

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.1956.

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

3245 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

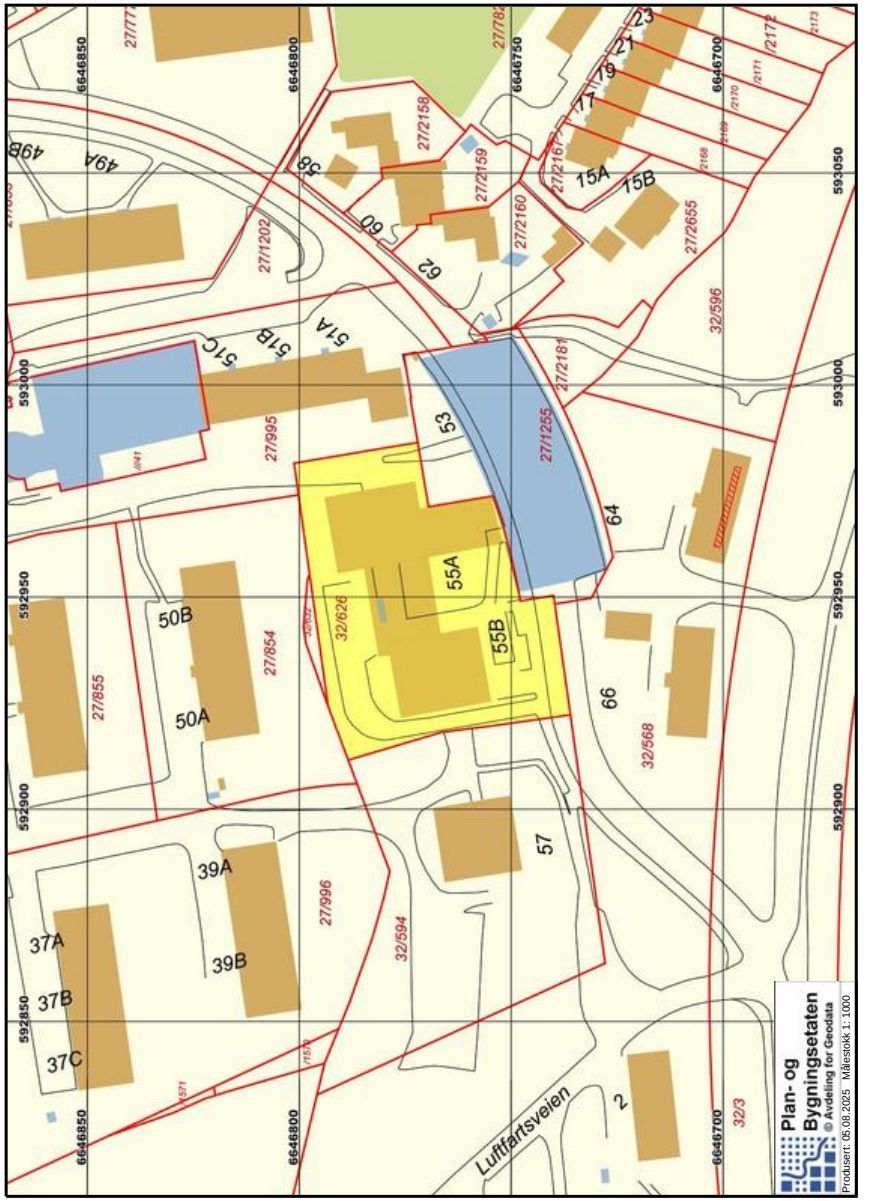
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

S-4864

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stasjonsveien 55, som omreguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangvei.

Vedtaksdato: 09.12.2015
Vedtatt av: Forslag
Vedtaksdokumenter: 201109962
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201109962

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STASJONSVEIEN 55
Gnr. 32, bnr. 626 og del av gnr. 27, bnr. 1255.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ONO-201109962, datert 23.06.2014, revidert 18.08.2015.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Maks. tillatt BRA = 4 850 m².
Bruksarealer under kote 122,5 knyttet til parkering, boder og tekniske rom skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, og maksimale høyder som vist på reguleringskartet.
Det tillates etablert overbygd manøvreringsareal og løfteanordning knyttet til atkomst til lager på eiendom 27/1255 i det sørøstre hjørnet av planområdet.
Langs tomtegrense mot Stasjonsveien og mot øst som vist på plankart skal det oppføres støyskjerm opp til k + 126,0. Støyskjerm vist på plankartet kan maksimalt ha høyde på 1,5 meter over Stasjonsveiens nivå.

Balkonger kan krage ut over byggegrense/fasadeliv med inntil 1,7 meter. Balkonger kan krage ut over regulert gangveg med inntil 1,5 meter, og skal ha 4,5 meter fri høyde over veien.
Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført rekkverk, takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner.
Takoppbygg kan være inntil 3,6 meter høye og utgjøre maks 17 % av underliggende etasje.

3.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heis/trappeoppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkverk og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasse skal være transparente/åpne og ha maksimal høyde 1,5 meter. Svalgangsløsninger tillates ikke.
Fasadematerialer skal utføres i lys puss eller tegl med innslag av trematerialer.
På felles uteareal på lokk skal det være gjennomsnittlig 50 cm vekstlag.

3.4 Leilighetsfordeling
Minimum 25 % av leilighetene skal være på minimum 80 m^2 BRA.
Leiligheter under 40 m^2 tillates ikke.

3.5 Utearealer
Utearealer skal opparbeides med lekeapparater, vegetasjon og sitteplasser. Det skal avsettes felles uteoppholdsareal på minimum 25 % av boligenes samlede BRA. Minst 800 m^2 av felles

uteoppholdsarealet skal være på terreng/lokk. Alle leiligheter skal i tillegg ha minimum 3 m² balkong eller terrasse. Poplene i nabogrensen mot nord skal bevares. Det må ikke gjøres inngrep i trærnes rotsone i anleggsperioden.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg
Gangveg skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel
Avkjørsel til planområdet skal plasseres som vist med pil på plankartet.

§ 6 Parkering
All parkering skal anordnes i garasjeanlegg under kote + 122,6. Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal tilsvare den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for den åpne byen. Minimum 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for bevegelseshemmede. Inntil 45 parkeringsplasser for sykler kan anlegges på terreng.

§ 7 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta (utomhusplan) i målestokk 1: 200. Planen skal vise oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, interne gangveier og vegetasjon. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet. Planen skal vise støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.
Det stilles krav om åpen lokal håndtering av nedbør inntil 10 mm pr. time, og krav om robust flomvei for føring av overvannet ut over dette på overflaten. Kravene til videre føring gjelder også overvann tilført fra høyereliggende områder. Videreføringen skal skje uten ulempe for andre.

§ 9 Grunnforhold
Før det gis rammetillatelse skal det være utført boring og prøvetaking til fjell med tilhørende laboratoriebestemmelse av geotekniske data. Basert på dataene kreves det geoteknisk evaluering og prosjektering av grunnarbeider, gravearbeider og sikringsbehov samt prosjektering av fundamentering. Tiltak i grunnen, herunder spunting og fundamentering, skal utføres slik at setninger på nabogrunn og skader på bekkekulverten unngås. Sikring mot flom skal ivaretas i byggefasen.

§ 10 Støy
Leiligheter med fasade mot rød eller gul støysone skal være gjennomgående. Disse skal ha minst ett soverom mot stille side. Støynivå på uteoppholdsareal skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/12, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 11 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme, - dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet, dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 12 Bestemmelsesgrense for åpning av bekk
Nord og øst for bestemmelsesgrensene skal det legges til rette for åpning av Hoffseterbekken med flom- og erosjonssikring.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 09.12.2015, sak 354.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.12.2015

Gro K. Wallinger, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 24.09.2018

Deres ref.: Hein Wodstrup Vår ref.: 201602521-74 Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STASJONSVEIEN 55	Eiendom:	32/626/0/0
Tiltakshaver:	HOLMEN EIENDOMSUTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Stasjonsveien 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker med felles parkeingskjeller, mottatt 19. september 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 201602521			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	27.01.2016	2/30
Avkjørselsplan	D-02		2/31
Plan 1. etasje	A-11-0-01	30.11.2015	2/36
Plan 2. etasje	A-11-0-02	30.11.2015	2/37
Plan 3. etasje	A-11-0-03	30.11.2015	2/38
Plan 4. etasje	A-11-0-04	30.11.2015	2/39
Plan 5. etasje	A-11-0-05	30.11.2015	2/40
Plan 6. etasje	A-11-0-06	30.11.2015	2/41
Plan 7. etasje	A-11-0-07	30.11.2015	2/42
Plan tak	A-11-0-08	15.02.2016	2/43
Plan og snitt, brogarasje	A-11-0-U	08.02.2016	2/44
Snitt A-A	A-14-0-01	30.11.2015	2/45
Snitt B-B	A-14-0-02	30.11.2015	2/46
Snitt D-D	A-14-0-04	30.11.2015	2/48
Lengdesnitt A-A og D-D	A-14-0-05	27.01.2016	2/49

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

Fasade nord	A-15-0-01	27.01.2016	2/50
Fasade sør	A-15-0-02	27.01.2016	2/51
Fasade vest	A-15-0-04	27.01.2016	2/53
Fasade øst mot bygg A	A-15-0-05	27.01.2016	2/54
Fasade vest mot bygg B	A-15-0-06	27.01.2016	2/55
Landskapssnitt A-A	L-103	19.02.2016	2/56
Landskapssnitt B-B	L-104	19.02.2016	2/57
MUA-plan	L-105	07.03.2016	2/58
Illustrasjonsplan bekkeåpning	L-106	07.03.2016	2/59
Prinsippskisse overvann	V730-01	25.04.2016	10/12
Overvannsplan rammesøknad	L-107 C2	24.04.2016	10/13
Snitt C-C	A-14-0-03	26.04.2016	10/20
Snitt E-E	A-14-0-06	26.04.2016	10/21
Plan underetasje 1	A-11-0-U1	22.03.2017	48/8
Plan underetasje 2	A-11-0-U2	22.03.2017	48/9
Fasade mot øst	A-15-0-03	22.03.2017	48/10
Snitt skråning vest	L-112	07.10.2016	48/11
Landskapsplan	L-101	14.12.2017	58/5
Minste uteoppholdsareal plan	L-105	18.12.2017	58/6
Landskapsplan	L-101 E1	11.04.2017	63/6
Plan underetasje	A-11-0-U1	22.03.2017	63/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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 områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.09.2018 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
HOLMEN EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 606, 0106 OSLO, kathinka@soeiendom.no

Oslo

S-395

Regulering av krysset Sørkedalsvn. - Ringeriksveien - Stasjonsvn. og endret regulering for del av gnr. 32, bnr. 568, Oslo.

S-395 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1950
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 88855, 42753, 52755, 17261

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



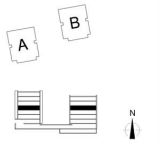
E04

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR.

TEGN.NR.: A-11-0-04 REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Stasjonsveien 55
Prosjektadresse
GNR. 52 BNR. 426

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:
Holmen Eiendomsutvikling AS
C/O Snr. Olai Gerdner AS, Kirkegt. 17
0153 Oslo
Tlf: 21605220
E-MAIL: post@sparebank.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 4. ETASJE

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2280	01/11/16	AE / HW	1:100

TEGN.NR.: A-11-0-04 REV.:

FILNAVN: C:\Revit\Likefilter\Stasjonsveien 55_arcja.rvt

Rekvirent iht. følgebrev.
~~rekvirent ikke oppgitt~~
org.nr. Matrikkelnr.

SERVITUTT VEDR. FREMTIDIG BRUK

Undertegnede Holmen Eiendomsutvikling AS

Orgnr 996 956 938 og eventuelle senere hjemmelshaver

forplikter seg herved til at det på eiendommen Gnr. 32, Bnr. 626.

i Oslo kommune følgende:

Esso Norge AS har utført en miljøteknisk undersøkelse med tilhørende miljøopprydding på eiendommen i henhold til gjeldende regler. Eieren av eiendommen skal være ansvarlig for eventuell forurensning som blir oppdaget i fremtiden og som ikke er dekket av ovennevnte rapport.

Dersom det likevel blir påstått at Esso Norge AS har ansvar for slik forurensning, forbeholder Esso Norge AS seg retten til å inspisere tomten, samt å iverksette undersøkelser og tiltak. Esso Norge AS skal i så fall varsles så tidlig som mulig og gis tilgang til alle rapporter og annen informasjon som relaterer seg til forurensningen, uten kostnader for Esso Norge A.S.

a) Det skal ikke etableres brønn for drikkevann på eiendommen. Eventuelle eksisterende brønner plugges på forsvarlig måte.

b) Det er ikke tillatt å bygge oppholdsrom under bakkenivå.

c) Kjøper forplikter seg til at underjordiske konstruksjoner, vegger og installasjoner utstyres med gasstett membran i tillegg til at underjordiske rom skal ha egnet ventilasjonssystem for å forhindre uheldige konsekvenser på helse og miljø.

d) Dersom eiendommen skal brukes til rekreasjonsformål, så skal brukerne av eiendommen beskyttes med en gasstett membran mot eventuell tilstedeværende forurensning. Over membraen skal det fylles opp med rene masser i alle berørte områder ned til 1 meter.

e) Eiendommen skal ikke benyttes til landbruksareal.

Denne servitutten skal tinglyses på eiendommen og er bindende for fremtidige hjemmelshavere.

Servitutten kan kun slettes av Esso Norge AS, orgnr. 914 803 802

Oslo, den, 06.05.2013

Holmen Eiendomsutvikling AS

Simen Thorsen
Ihht firmaattest

Dokn: 1050789 Tinglyst: 03.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Standard servitutt – v. 2009

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602240031
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996956938	HOLMEN EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 606, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	32	626

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	32	626	0	1	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	2	62 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	3	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	4	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	5	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	6	89 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	7	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	8	62 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	9	71 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	10	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	11	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	12	62 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	13	71 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	14	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	15	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	16	62 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	17	71 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	18	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	19	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1449232 Tinglyst: 28.12.2017
STATENS KARTVERK
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	32	626	0	20	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	21	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	22	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	23	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	24	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	25	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	26	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	27	104 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	28	67 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	29	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	30	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	31	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	32	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	33	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	34	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	35	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	36	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	37	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	38	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	39	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	40	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	41	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	42	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	43	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	44	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	45	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	46	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	47	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	48	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	49	79 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	50	100 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	51	76 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	626	0	52	54 / 4062	Boligseksjon	Ja	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	32	626	0	53	56 / 4062	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19/12-17

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	32	626		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
996 956 938	Holmen Eiendomsutvikling AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLEGG			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
12/10-17	[signature]	KATHINKA L. AUGUSTINE	
		ihht fullmakt fra styremedlem	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
32	626	-	1 - 53	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21.12.17	[signature]	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Gnr 32 Bnr 626 i Oslo kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

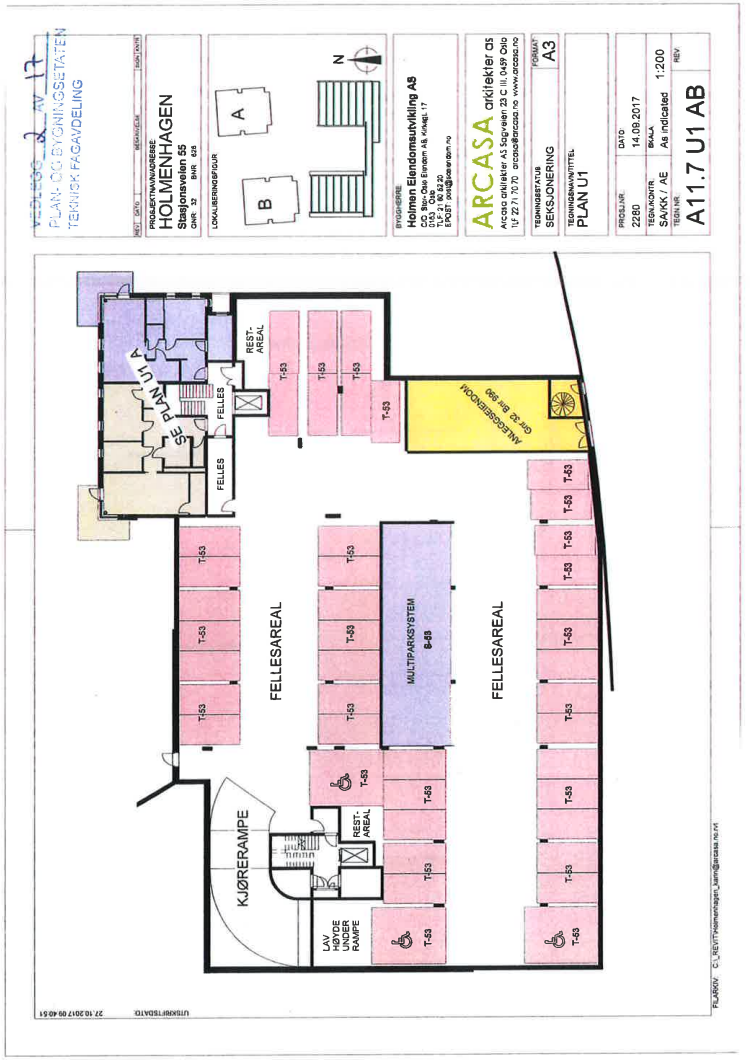
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	76	B	26	B	100	B	51	B	76	B
2	B	62	B	27	B	104	B	52	B	54	B
3	B	76	B	28	B	67	B	53	N	56	B
4	B	54	B	29	B	79	B				
5	B	79	B	30	B	100	B				
6	B	89	B	31	B	76	B				
7	B	76	B	32	B	54	B				
8	B	62	B	33	B	79	B				
9	B	71	B	34	B	100	B				
10	B	100	B	35	B	76	B				
11	B	76	B	36	B	54	B				
12	B	62	B	37	B	79	B				
13	B	71	B	38	B	100	B				
14	B	100	B	39	B	76	B				
15	B	76	B	40	B	54	B				
16	B	62	B	41	B	79	B				
17	B	71	B	42	B	100	B				
18	B	100	B	43	B	76	B				
19	B	76	B	44	B	54	B				
20	B	54	B	45	B	79	B				
21	B	79	B	46	B	100	B				
22	B	100	B	47	B	76	B				
23	B	76	B	48	B	54	B				
24	B	54	B	49	B	79	B				
25	B	79	B	50	B	100	B				
SUM BRØK		1881		SUM BRØK		1995		SUM BRØK		186	

SUM BRØK (TELLERE) 4062 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

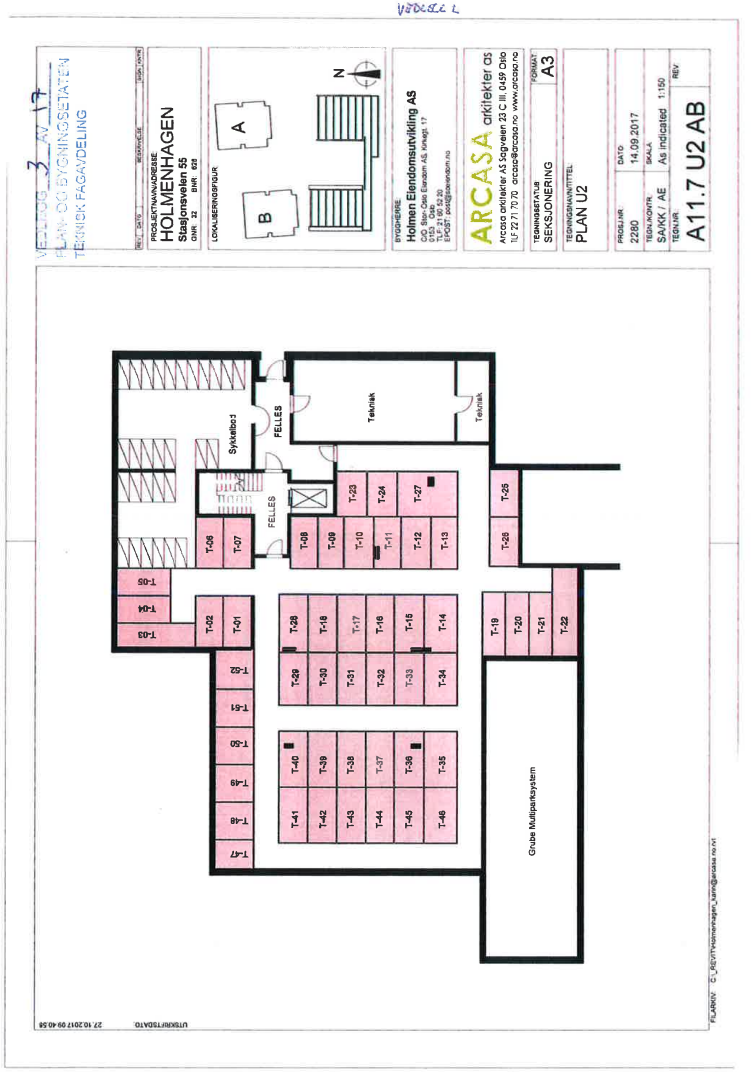
Signaturer
Dato 2/10-17 for Holmen Eiendomsutvikling AS



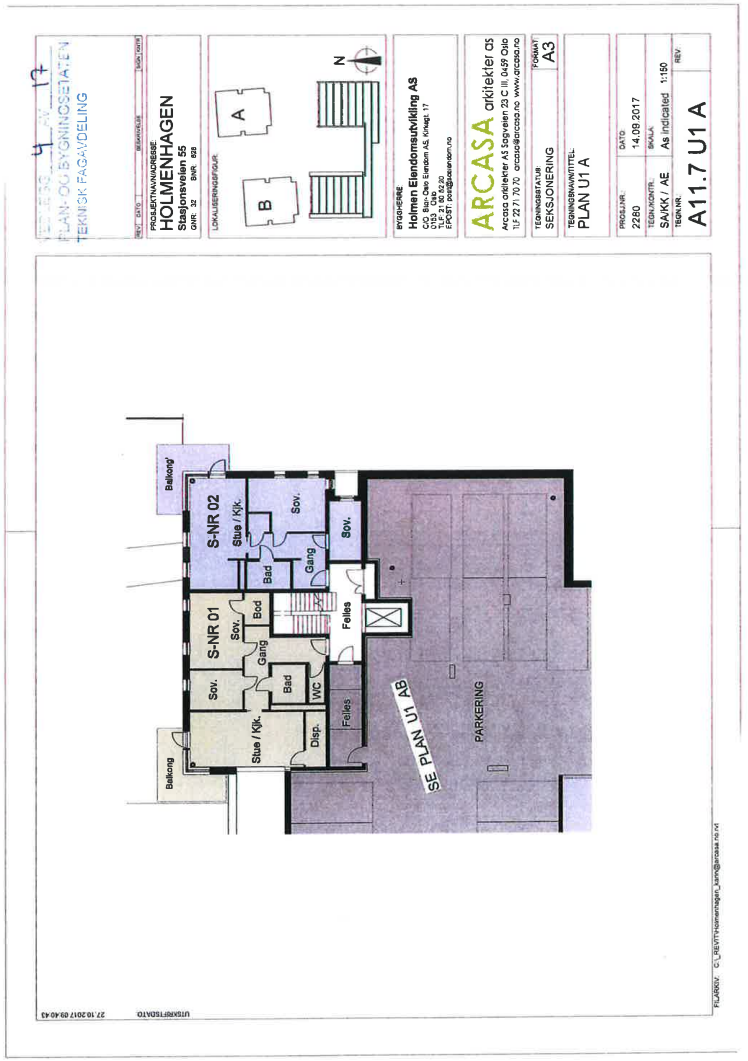
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 9 av 24



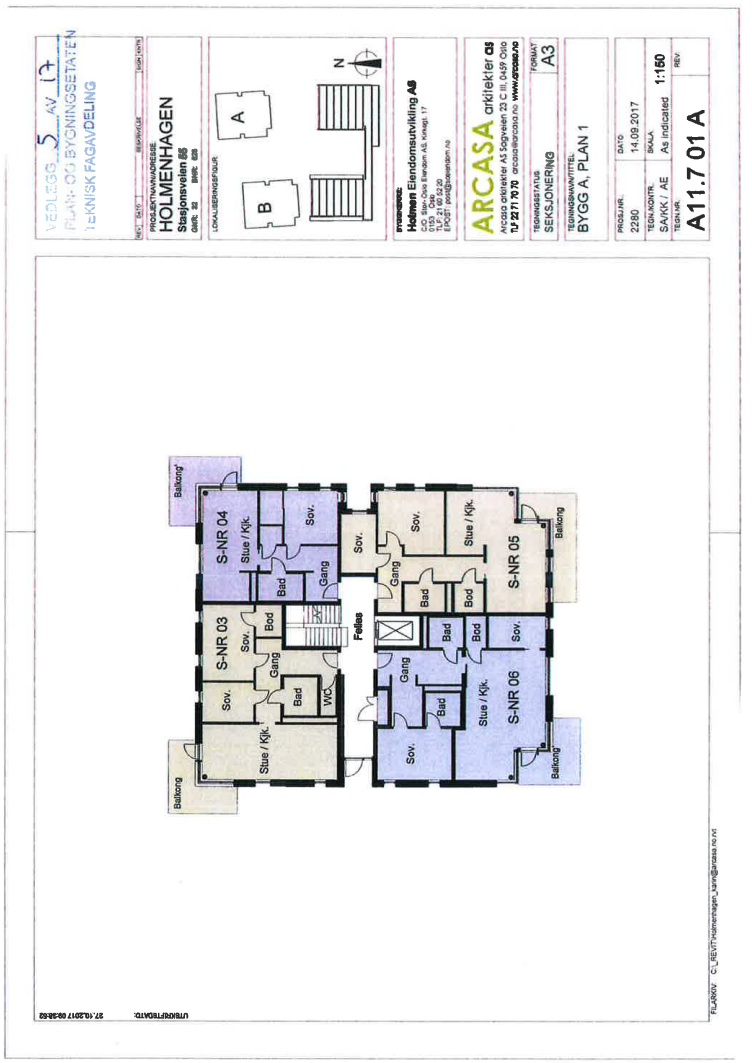
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 10 av 24

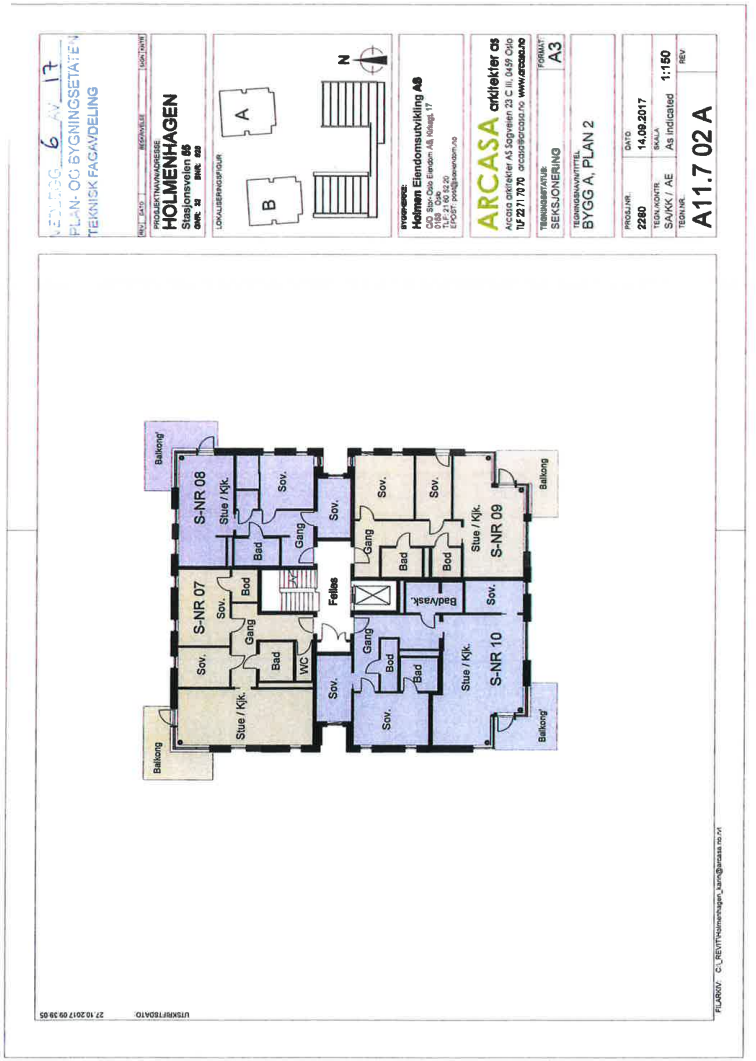


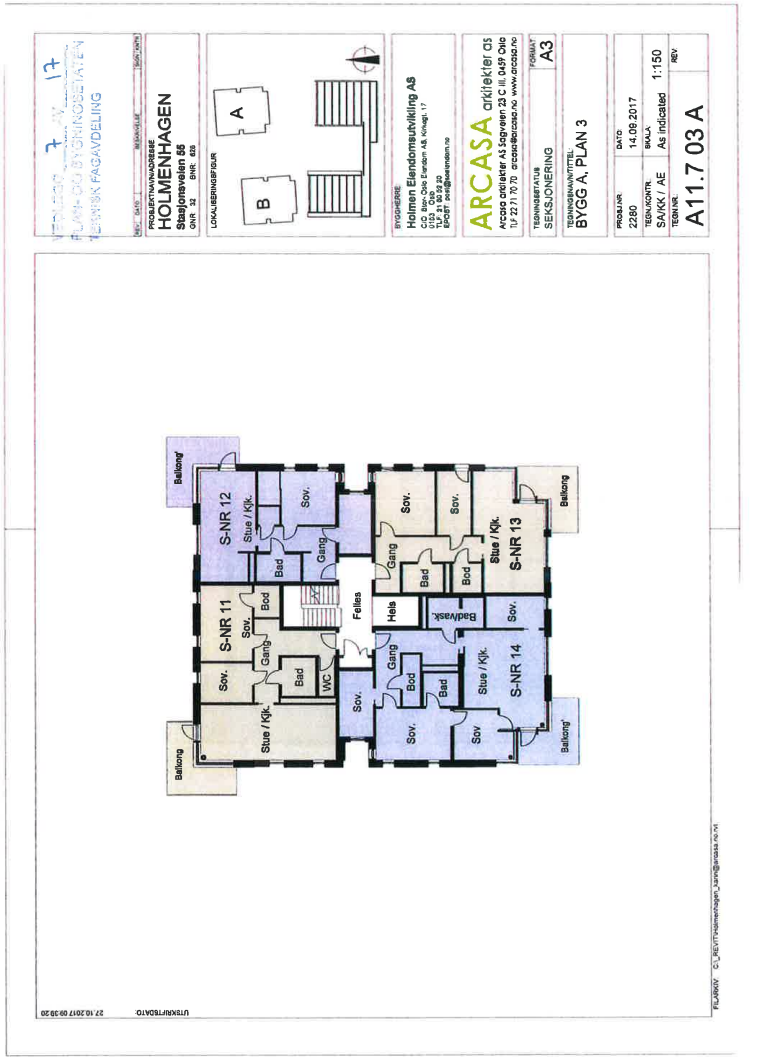
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 11 av 24



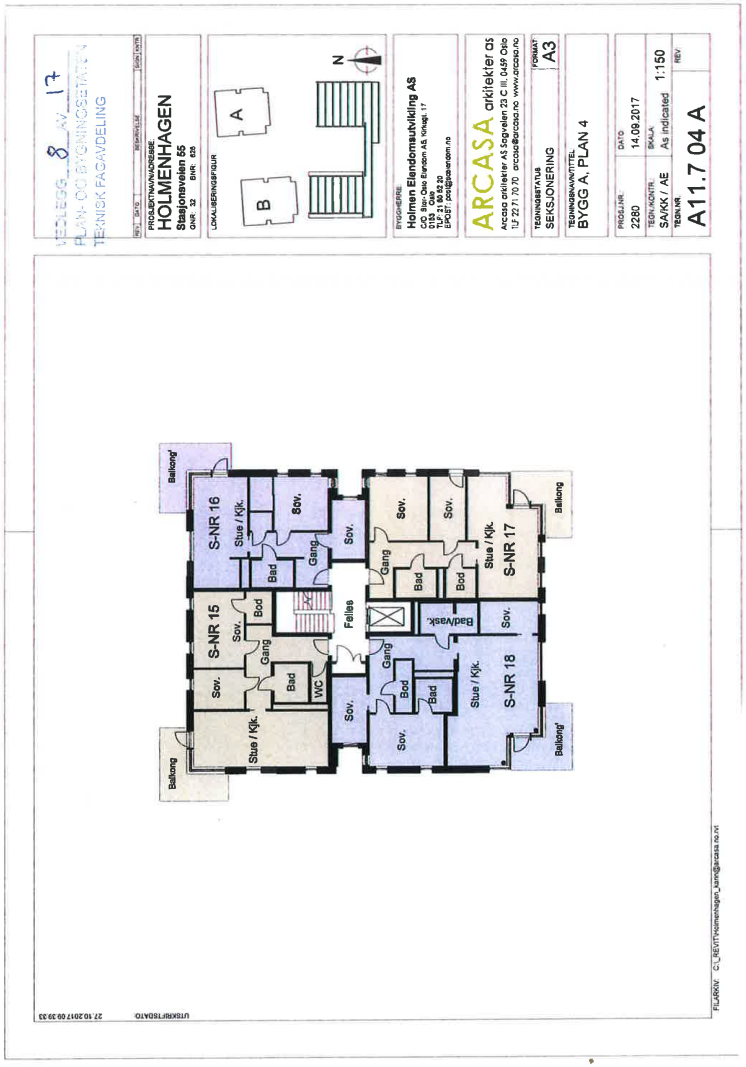
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 12 av 24



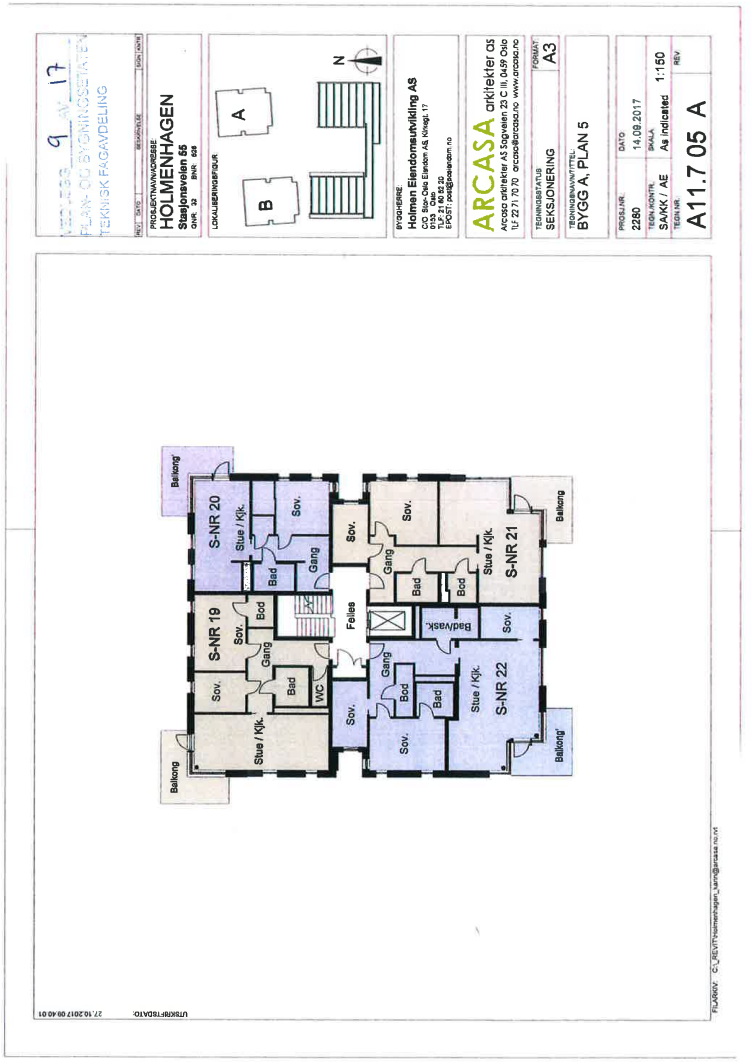

MOTTATT 6 NOV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKTNAVN/ADRESSE
HOLMENHAGEN
Stasjonsveien 65
GNR. 32 BNR. 650
LOKALISERINGSFIGUR
A
B
N
Holmen Eiendomsutvikling AS
C/O. Stein Otto Eriksen AS, Kirkegt. 17
0153 Oslo
TLF: 23 00 90 20
EPOST: post@holmenbm.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
TLF 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING
FORMAT
A3
TEGNINGSNAVN/TITTEL
BYGG A, PLAN 2
PROSJ.NR.
2280
DATO
14.09.2017
TEGN.KONTR.
SAKK / AE
MÅLA
1:150
TEGN.NR.
A11.7 02 A
REV
S-NR 06
S-NR 07
S-NR 09
S-NR 10
Stue / Kjk.
Sov.
Bad
Bod
Gang
WC
Felles
Bad/vask
Balkong
UTSKRIFTDATO: 27.10.2017 09:39:05
FILNAVN: C:_REVIT\Holmenhagen_kjanis@arcasa.no.rvt

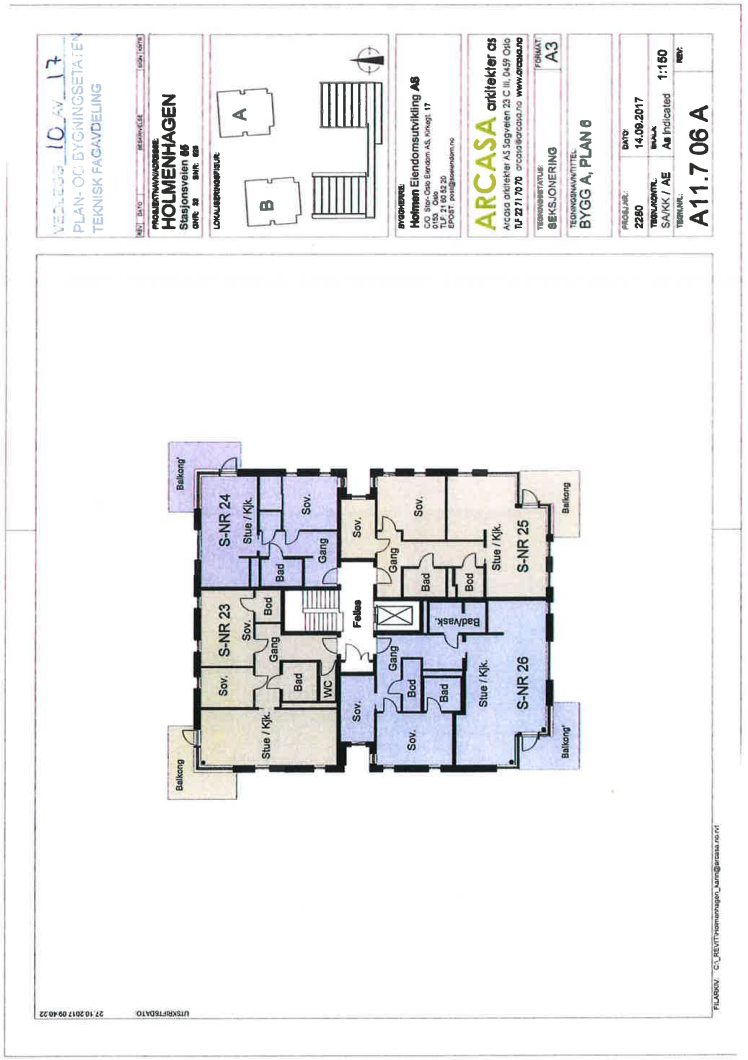

MOTTATT 7 NOV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKTNAVN/ADRESSE
HOLMENHAGEN
Stasjonsveien 65
GNR. 32 BNR. 650
LOKALISERINGSFIGUR
A
B
BYGGHERRE
Holmen Eiendomsutvikling AS
C/O. Stein Otto Eriksen AS, Kirkegt. 17
0153 Oslo
TLF: 23 00 90 20
EPOST: post@holmenbm.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
TLF 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING
FORMAT
A3
TEGNINGSNAVN/TITTEL
BYGG A, PLAN 3
PROSJ.NR.
2280
DATO
14.09.2017
TEGN.KONTR.
SAKK / AE
MÅLA
1:150
TEGN.NR.
A11.7 03 A
REV
S-NR 11
S-NR 12
S-NR 13
S-NR 14
Stue / Kjk.
Sov.
Bad
Bod
Gang
WC
Felles
Hels
Bad/vask
Balkong
UTSKRIFTDATO: 27.10.2017 09:39:20
FILNAVN: C:_REVIT\Holmenhagen_kjanis@arcasa.no.rvt

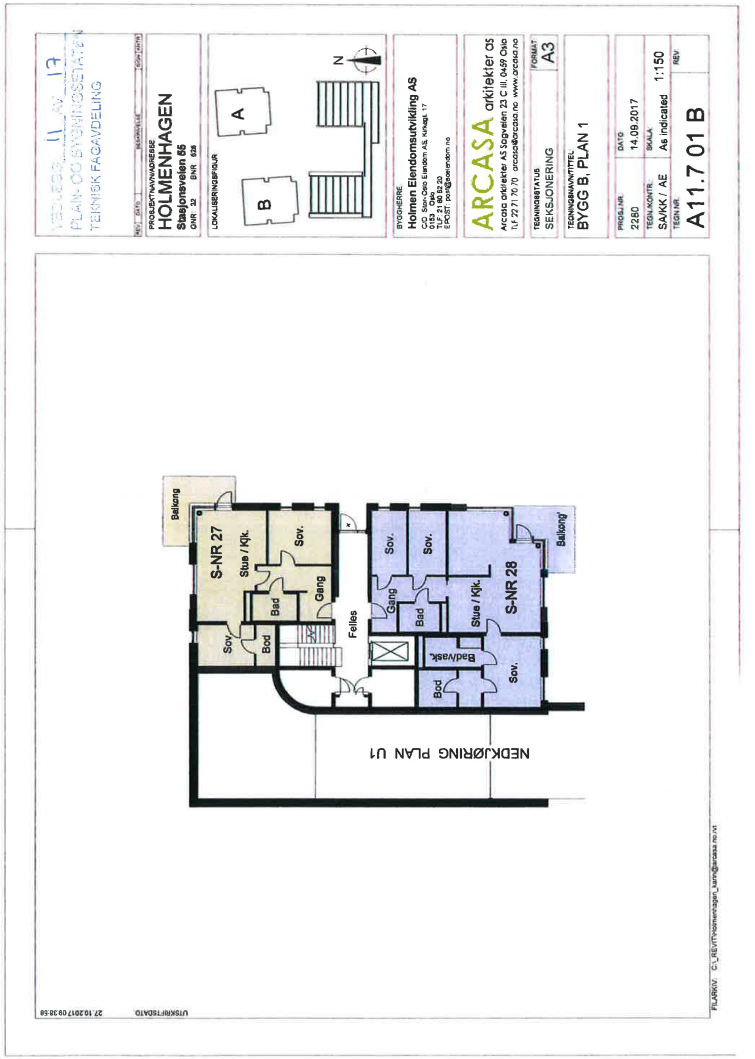
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 15 av 24



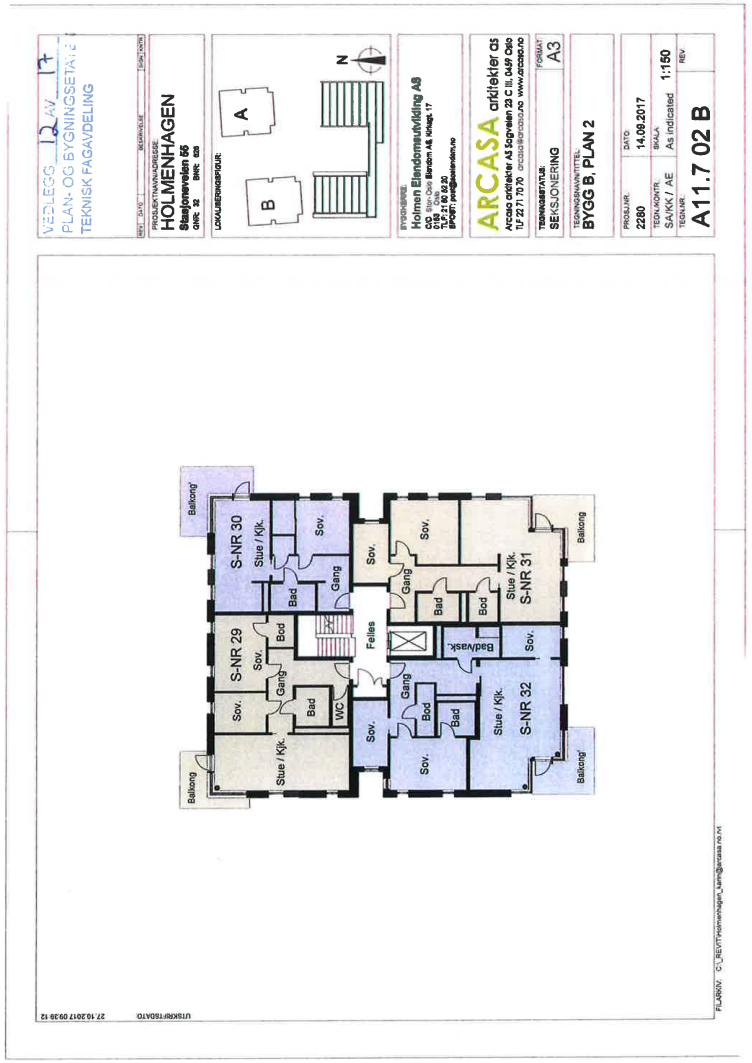
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 16 av 24



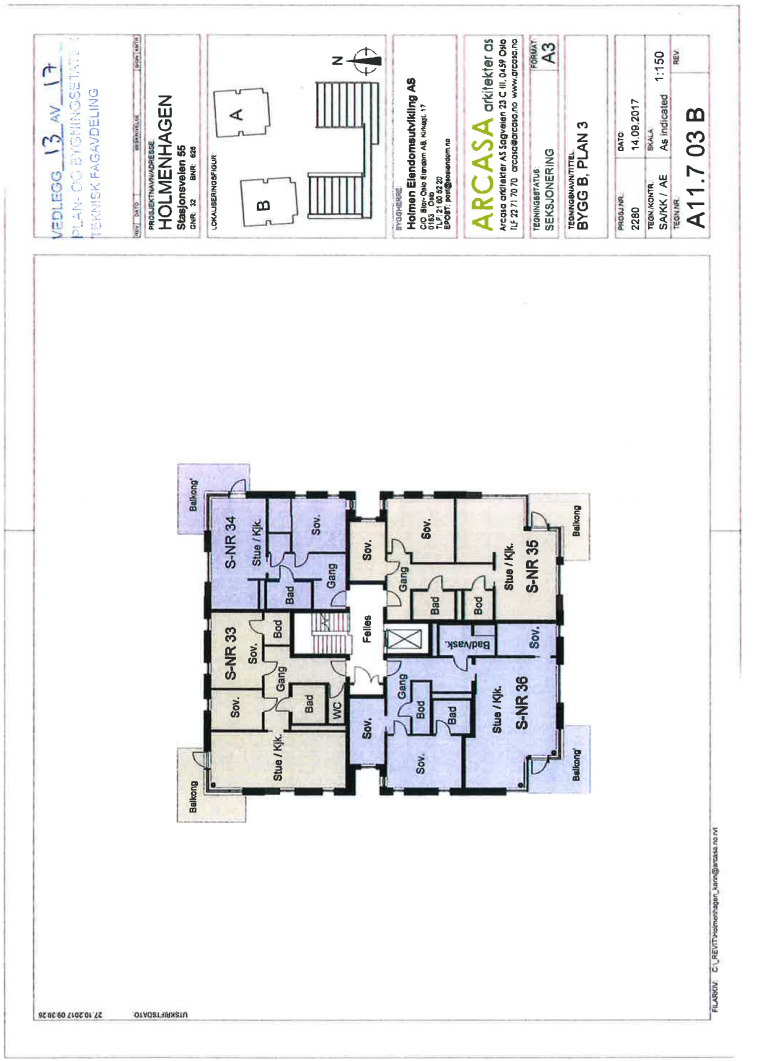

MOTTATT 10 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
HOLMENHAGEN
Stasjonsveien 65
GNR. 32 BNR. 65
LOKALISERINGSFIGUR:
A
B
BYGHERRE:
Holmen Eiendomsutvikling AS
C/O Stein Oslo Eiendom AS, Kirkegt. 17
0153 Oslo
TLF: 21 80 82 20
E-POST: post@steinoslo.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
TLF 2271 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
FORMAT:
A3
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG A, PLAN 6
PROSJ.NR.:
2280
DATO:
14.09.2017
TEGN.KONTR.:
SA/KK / AE
MÅLA:
As indicated
1:150
TEGN.NR.:
A11.7 06 A
REV:
S-NR 24
S-NR 23
S-NR 25
S-NR 26
Stue / Kjk.
Sov.
Bad
Bod
Gang
WC
Bad/vask
Felles
Balkong
UTSKRIFTSDATO: 27.10.2017 09:40:22
FILNAVN: C:\REVIT\holmenhagen_kamp@arcasa.no.rvt


MOTTATT 11 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
HOLMENHAGEN
Stasjonsveien 65
GNR. 32 BNR. 65
LOKALISERINGSFIGUR:
A
B
N
BYGHERRE:
Holmen Eiendomsutvikling AS
C/O Stein Oslo Eiendom AS, Kirkegt. 17
0153 Oslo
TLF: 21 80 82 20
E-POST: post@steinoslo.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
TLF 2271 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
FORMAT:
A3
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG B, PLAN 1
PROSJ.NR.:
2280
DATO:
14.09.2017
TEGN.KONTR.:
SA/KK / AE
MÅLA:
As indicated
1:150
TEGN.NR.:
A11.7 01 B
REV:
S-NR 27
S-NR 28
Stue / Kjk.
Sov.
Bad
Bod
Gang
Bad/vask
Felles
Balkong
NEDKJØRING PLAN U1
UTSKRIFTSDATO: 27.10.2017 09:38:58
FILNAVN: C:\REVIT\holmenhagen_kamp@arcasa.no.rvt

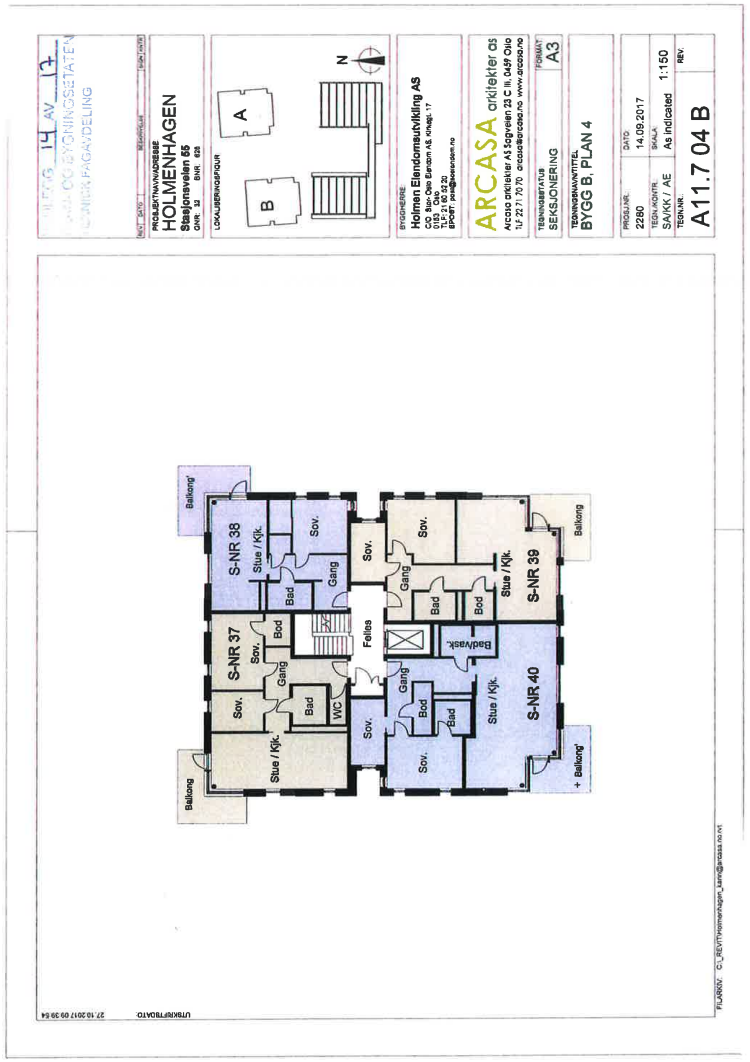
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 19 av 24



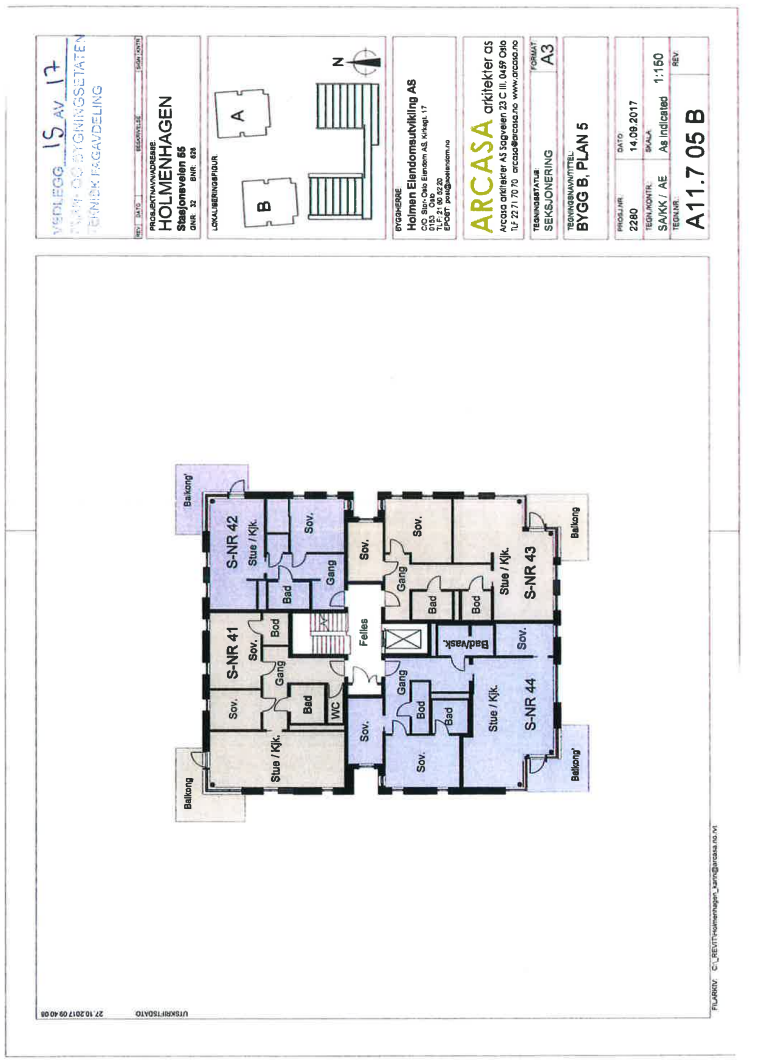
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 20 av 24



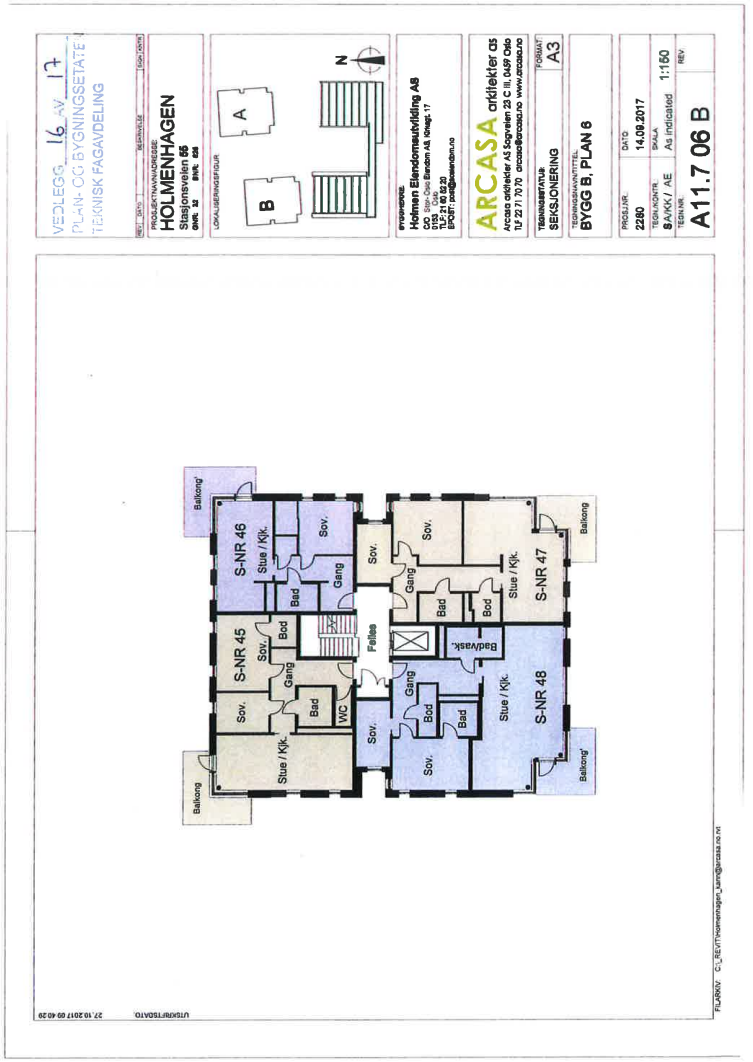
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 21 av 24



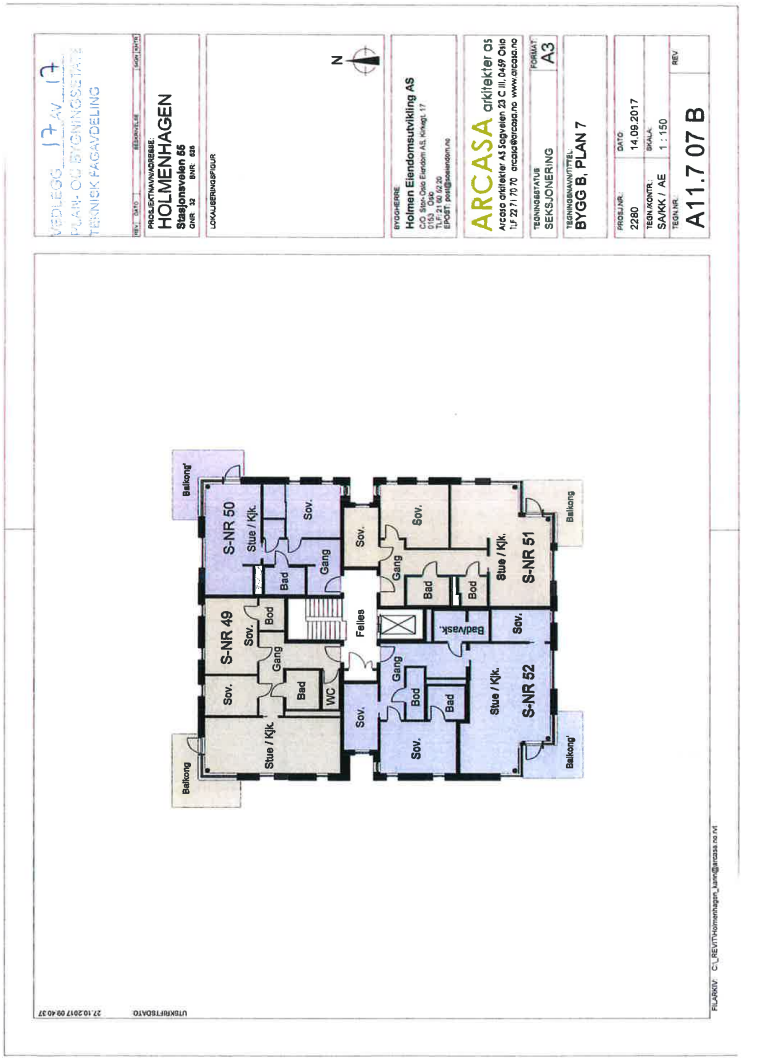
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 22 av 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 23 av 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1449232/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 24 av 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1076855/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:52

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Saksnr.:201702761-11

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 27/1255 OG 32/626, 990

1. EKSKLUSIV BRUKSRETT:
   Gnr. 32 bnr. 990 skal kun betjene gnr. 27 bnr. 1255. Dette innebærer at gnr. 27 bnr. 1255 skal ha en eksklusiv og evigvarende bruksrett til gnr. 32 bnr. 990.

2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 32 bnr. 990 og gnr. 32 bnr. 626 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av anlegg/garasje.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
32	**626,990**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 32/626, 990: Oslo 4/6-17 [signature] 996956838

Sted Dato Holmen Eiendomsutvikling AS Org.nr 9 siffer
Hjemmelshaver
KATHINKA LIEN AUGUSTINE

Rett kopi bekreftes

Doknr: 1076855 Tinglyst: 02.10.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/1050764/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:53
Side 1 av 2

Rekvirent ihht følgebrev
rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1050764 Tinglyst: 03.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SERVITUTT

Undertegnede: Holmen Eiendomsutvikling AS

Orgnr: 996 956 938 forplikter seg herved til at det på eiendommen

Gnr. 32, bnr. 626 i Oslo kommune

inntil 31/12 2020 ikke skal selges, lagres eller reklameres for bensin, fyringsoljer, smøreoljer, eller andre mineraloljeprodukter, samt andre former for energi som kan anvendes som drivstoff, fra selskaper eller personer som konkurrerer med Esso Norge AS eller annet selskap tilsluttet Exxon Mobil Corporation.

Hvis servitutten ikke er skriftlig oppsagt innen seks måneder før ovennevnte tidspunkt, fortsetter den uforandret 1 år av gangen, inntil den skriftlig sies opp med 6 - seks - måneders varsel før hvert års 31. desember.

Servitutten er bindende for såvel nåværende som senere eiere av eiendommen og kan tinglyses på denne.

Denne servitutten kan kun slettes av Esso Norge, orgnr. 914 803 802

Sted: Oslo Dato: 29/11-13

Simen Thorsen
Ihht firmaattest

Rett kopi bekreftes
Hannes Eyten

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0464/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stasjonsveien 55B 0771 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 626, snr 39 (ideell andel 1/1) / Gnr 32, bnr 626, snr 53 (ideell andel 1/56) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no