

Holbergs gate 3



Velkommen til

Holbergs gate 3



Salgsoppgaven produsert 23. juli 2025

St. Hanshaugen/Holbergs plass

Lys, luftig og romslig 4-roms toppleilighet med stor, solrik takterrasse - Gulvareal på 91 kvm. - Sentral beliggenhet

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	81 000,-
Omkostninger	190 870,-
Totalpris	7 771 870,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 475,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	3

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896

Megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no

Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Holbergs gate 3 - En lys, luftig og romslig 4-roms toppleilighet med stor, solrik takterrasse. Leiligheten har en innholdsrik og velfungerende planløsning, og består av entré, åpen kjøkken- og stueløsning, tre soverom og bad.

- Leiligheten ligger sentralt på St. Hanshaugen / Holbergs plass med kort vei til alt av byens fasiliteter, flere av byens fineste parker og offentlig kommunikasjon.

- Nordvestvendt takterrasse på 10 kvm.
- Gulvareal på hele 91 kvm.
- Takhøyden er på det høyeste er oppmålt til 3,49 meter
- Synlige bærebjelker
- Gjennomgående, med store vindusflater og godt lysinnslipp
- To soverom med hems
- Loftet ble bygd ut i 2003
- Kjellerbod
- Skjermet bakgård med sittegrupper og beplantning
- Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

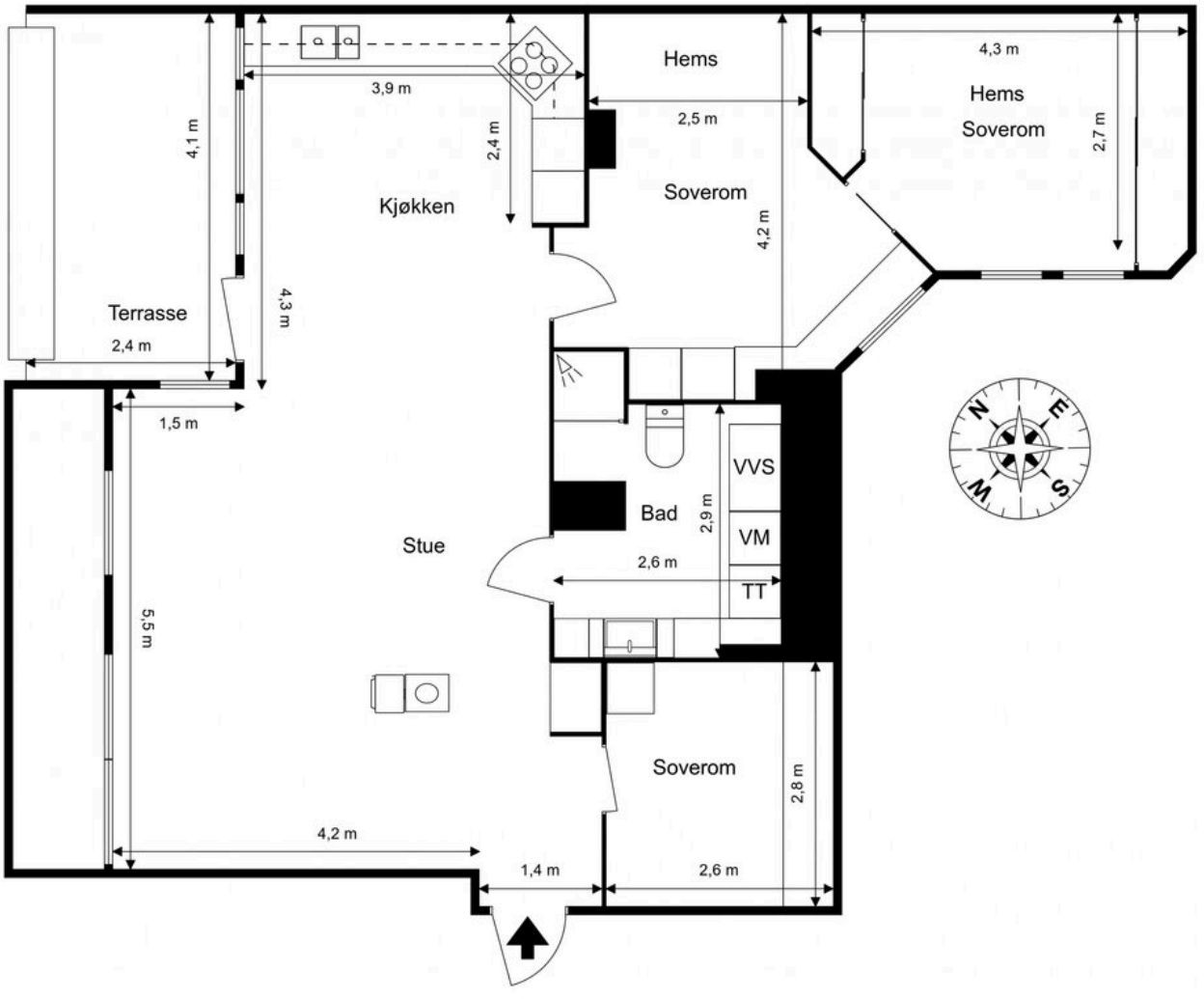
BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Holbergs gate 3
Loft



FIDENS

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

























Informasjon

Holbergs gate 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0319/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Holbergs gate 3, 0166 OSLO
Gnr 208, bnr 312, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Holbergsgate Ii AS

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
81 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 581 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
189 520,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
190 870,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 570,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 771 870,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 784 570,- (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
1896

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:

BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
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.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og tre soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Pent og praktisk kjøkken med masse lagringsplass. Lys innredning fra 2003 med glatte fronter, flislagt på veggen over kjøkkenbenk og heltre benkeplate. Overliggende oppvaskkum med ett-greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarene består av integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn samt frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utnyttet til det maksimale med masse lagringsplass i skap og skuffer, samt god arbeidsplass for matlaging. Ved kjøkkenet er det plass til spisebord.

Leiligheten har en innbydende og lys stue med store vindusflater, generøs takhøyde og nydelige detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. I stuen er det generøs takhøyde på 3.49 meter på det høyeste og godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig atmosfære. De synlige bærebjelkene gir særpreg til rommet. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. Det er porttelefon og garderobeskap ved inngangsdøren.

Fra rommet er det utgang til en nordvestvendt takterrasse på 10 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Takterrassen er bygget samtidig som boligen i 2003.

Tre soverom:
Leiligheten har tre innbyende soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, skrivepult og skap. Fra soverommet er det adkomst til soverom 2. Begge disse rommene har egen hems på hhv. 2 og 5 kvm. Soverom 2 og 3 har godt med plass til seng, garderobeskap/kommode og skrivepult. Rommene fungerer perfekt som gjesterom, barnerom, tv-stue eller kontor. Store vindusflater sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Romslig og tidløst bad fra 2003 med flislagte overflater og gulvvarme. Badet har innredning og garnityr som består av toalett, dusjnisje og baderomsinnredning med skuffer, skap, servant med ett greps blandebatteri fra Oras og speil. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: To-stavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte overflater på veggene og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Høyeste målte høyde på stuen er 3,49 meter og laveste

målte høyde på bad er 0,85 meter.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun skifting av blandebatteri.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: En gang tett sluk i kjøkken.

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er ikke heftelser ved eiendommen.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Jeg vet at det ikke er konflikter ifm eiendommen.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Det er etablert en takterrasse over underliggende leilighet som er nordvestvendt på 10 kvm.
- Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Vinduer og terrassedør er fra 2003.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Takterrassen er flislagt og det er ukjent bruk av membran. Det er heller ikke synlig bruk av membran i sluk.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på byggemåte/materialbruk, og det er ukjent om det er etablert tettesjikt/membran. Vis det er brukt sveisemembran vil denne også være i en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Vinduer og dører:
Karmer er værslitte med oppsprekking treverk og mindre malingsavflassing på nedre del av takvinduer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

- Ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Kjøkken:
Fuktsvellinger i bunnplate til benkeskap der oppvaskkummen er og noe høy slitasje i benkeplaten med enkelte fuktmerker.

- Varmtvannsbereder:
En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

- Våtrom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Gulvstøp rundt hovedsluket midt i rommet er støpt sånn at vannlås ikke lar seg fjernes

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er sprekker i servantskap og toalettet mangler en trykk knapp.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 8,5 mm.
Ved enkel nivellering i arbeidsrommet registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 50 mm.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
13 mm høyde forskjell flis ved terskel og sluk midt i rommet.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.
Fra servant er det motfall mot terskel og det vil bli større vannansamlinger ved servant/terskel.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk:
Anlegget er fra 2004 når luftet ble utbygget.
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.
- Gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 475,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, strøm i fellesområder, drift og vedlikehold.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 875 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 500 000,- 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 Holbergsgate 3 , orgnr. 988626007

Om sameiet

- Sameiet Holbergs gate 3 heter sameiet og består av totalt 23 seksjoner. 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Gjennom høsten 2024 og vinteren 2024/2025 har styret aktivt jobbet med å fullføre alle punkter på vedlikeholdsplanen:

- Balkonger er utbedret
- Alle oppganger og trapper er malt opp i fote farger.
- Brannsikringstiltak i kjeller er nesten ferdig, mangler brannslukkingsapparat.
- Nye pipehater på 2 piper som forårsaket lekkasje inn i 2 stk. toppleiligheter.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 81 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBOS01-98208412914
Type: A
Restsaldo: 1.788.745,-
Restløpetid: 29 år 5 md.
Term per. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 7,50%

Lånenummer: OBOS01-98208412914
Restsaldo: 80.329,-
Kapitalkostnader: 565,-

Fellesformue

Kr 7 865,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 1 160 545,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 27 150,-.

Budsjettet og felleskostnader er oppjustert for å hensynta økte kostnader til vann, renovasjon, forsikringer og en generell høy prisstigning på nødvendige tjenester. Det gjøres oppmerksom på at budsjettet er basert på normal drift, uten vedlikeholdsbuffer.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 52993210

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 759 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen,

BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 1 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Holbergs gate 3 - Ombygging av loft til leiligheter - Ferdigattest - 2004

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Stensberggata 26 - Oppføring av antennesystem på tak. Saksnummer 202462262

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/312/21:
31.07.1902 - Dokumentnr: 910716 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1939 - Dokumentnr: 301485 - Best om garasje/parkering
kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1957 - Dokumentnr: 307681 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1967 - Dokumentnr: 500457 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2025 - Dokumentnr: 864530 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.09.1988 - Dokumentnr: 65705 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/2294
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det ene soverommet er byggemeldt som "arbeidsrom/gjesterom". Rommet er i dag innredet, brukt og omtalt som soverom. 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. 78 310,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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. 160 108,- 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 25. juli 2025

Megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Holbergs gate 3

Holbergs gate 3

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km

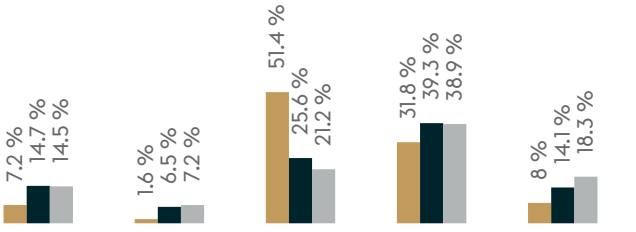
Offentlig transport

Holbergs plass	Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Frydenlund	Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.7 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Lille bislett	5 min
Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Treningshuset	5 min
SATS Bislett	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Holbergs gate 3
0166 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1896
BRA: 80 m^2
BRA-i: 77 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	2	1

Supertakst
GNR: 208 BNR: 312 SNR: 21
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Holbergs gate 3
0166 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33480

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 8,5 mm.
Ved enkel nivellering i arbeidsrommet registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 50 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av overflater

13 mm høyde forskjell flis ved terskel og sluk midt i rommet

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Fra servant er det motfall mot terskel og det vil bli større vannansamlinger ved servant/terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Avvik i fall mot terskel fra servant må utbedres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Takterrassen er flislagt og det er ukjent bruk av membran. Det er heller ikke synlig bruk av membran i sluk.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på byggemåte/materialbruk, og det er ukjent om det er etablert tettesjikt/membran. Vis det er brukt sveisemembran vil denne også være i en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke om det er brukt membran og type/alder på denne. Er det brukt sveisemembran har denne usikker rest levetid og må være påregnelig å skiftes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte med oppsprekking treverk og mindre malingsavflassing på nedre del av takvinduer.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Fuktsvellinger i bunnplate til benkeskap der oppvaskkummen er og noe høy slitasje i benkeplaten med enkelte fukt merker.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer fint med disse avvikene men det anbefales å utbedre disse.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Gulvstøp rundt hovedsluket midt i rommet er støpt sånn at vannlås ikke lar seg fjernes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er sprekker i servantskap og toalettet mangler en trykk knapp.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre påpekte skader.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget er fra 2004 når luftet ble utbygget.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.7.2025

Rapportdato
25.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Holbergsgate Ii AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Holbergs gate 3, 0166 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **208** Bruksnr: **312** Festenr:
Seksjonsnr: **21** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedøren med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	77	77	0	0	10
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**80**	**77**	**3**	**0**	**10**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	91	77	14
Totalt m²	**91**	**77**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	77	77	0	Stue/kjøkken, bad, arbeidsrom, 2 soverom.	
Kjeller	3	0	3		Kjellerbod.
Totalt m²	**80**	**77**	**3**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over underliggende leilighet som er nord-vest vendt på 10 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er bygget samtidig som boligen i 2004.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

Takterrassen er flislagt og det er ukjent bruk av membran. Det er heller ikke synlig bruk av membran i sluk.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på byggemåte/materialbruk, og det er ukjent om det er etablert tettesjikt/membran. Vis det er brukt sveisemembran vil denne også være i en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke om det er brukt membran og type/alder på denne. Er det brukt sveisemembran har denne usikker rest levetid og må være påregnelig å skiftes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er fra 2003.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Karmer er værslitte med oppsprekking treverk og mindre malingsavflassing på nedre del av takvinduer.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — **TG-1**

Loftet er innredet fra råloft til beboelse med ferdigattest i 2004.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 8,5 mm.
Ved enkel nivellering i arbeidsrommet registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 50 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Fuktsvellinger i bunnplate til benkeskap der oppvaskkummen er og noe høy slitasje i benkeplaten med enkelte fukt merker.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer fint med disse avvikene men det anbefales å utbedre disse.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlig avløp i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2004 når luftet ble utbygget.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Anlegget er fra 2004 når luftet ble utbygget.
Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2004 når luftet ble utbygget.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Anlegget er fra 2004 når luftet ble utbygget.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2004 når luftet ble utbygget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk — TG-IU

Anlegget er fra 2004 når luftet ble utbygget.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall
2003.

Størrelse
116 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2004 når loftet ble bygget ut.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-3**
13 mm høyde forskjell flis ved terskel og sluk midt i rommet Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Fra servant er det motfall mot terskel og det vil bli større vannansamlinger ved servant/terskel.	

Anbefalte tiltak overflater
Avvik i fall mot terskel fra servant må utbedres.

Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Gulvstøp rundt hovedsluket midt i rommet er støpt sånn at vannlås ikke lar seg fjernes.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Oras.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er sprekker i servantskap og toalettet mangler en trykk knapp.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å utbedre påpekte skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende arbeidsrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 38,8 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svartdahl, Merete	9578-5998-4-962795	2025-07-05 10:23:27

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
5. jul. 2025

Oppdragsnummer
5-0319/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holbergs gate 3, 0166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Holbergsgate Ii AS v/ Merete Svartdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kun skifting av blandebatteri

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

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?
Nei

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

Beskriv: En gang tett sluk i kjøkken

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

Beskriv: Det har ikke vært skadedyr

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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?

Ja

Beskriv: Det er ikke heftelser ved eiendommen

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?

Ja

Beskriv: Jeg vet at det ikke er konflikter ifm eiendommen

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: 5-0319/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svartdahl, Merete	2025-07-05

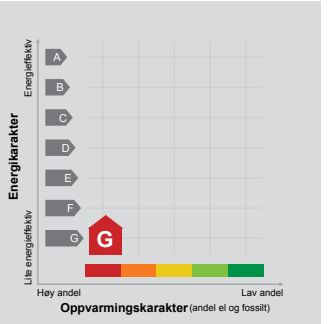
Identifikasjon

bankID Svartdahl, Merete

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holbergs gate 3
Postnummer	0166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80476485
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-147634
Dato	22.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8625994 3839/21 02.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.07.2025.

Boligselskap: 3839, Sameiet Holbergsgate 3
Organisasjonsnr: 988.626.007
Eier: Holbergsgate Ii As
Leieobjekt: 21
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Holbergs Gate 3, 0166 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 52993210.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (02.07.25)
* OBOS01-98208412914	A	1.788.745,-	29 år 5 md.	12		Flyt	7,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.475,– pr. md.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	961,-	3.358,-	7.865,-	80.648,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98208412914	80.329,-	565,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 81.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Ruben Fosshaug, tlf: 33 30 94 49, e-post: ruben.fosshaug@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Christina Østergaard, e-post: christina.ostergaard@live.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3839
SAMEIET HOLBERGSGATE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOLBERGSGATE 3

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2025 kl. 19:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Fuglebæsj

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOLBERGSGATE 3

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3839 Sameiet Holbergsgate 3.pdf
2. 3839 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 71 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christina Østergaard
  Erfaring og kjennskap til gården og sameiet

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

- Linda Ingvaldstad
- Line Kristin Aune
  Jeg har tidligere vært styremedlem i et boligsameie på Ullern og er motivert for å bidra som ny eier og beboer i Holbergsgate 3

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

- Kristian Kuldseth

Sak 8

Fuglebæsj

Forslag fremmet av:
Ellen Marie Solem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved inngangen til oppgang A er det ekstreme mengder fulgebæsj. Jeg har opplevd dette problemet tidligere da jeg bodde i Bergen hvor vi valgte å ikke gjøre noe med det og det hele endte i larver osv som kom seg inn i leiligheten øverst i bygget og en stor forsikringssak som kunne vært unngått om man bare hadde satt opp noe for at fuglene ikke kan sette seg der. Ønsker at det skal bli vurdert tiltak for å stoppe dette.

Er heller ikke noe hyggelig at døren du går inn er bæsjet ned.

Forslag til vedtak
Ønsker ikke vedtak men utbedring av problemet.

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført 3 stk. styremtøter siden sommeren 2024.

Gjennom høsten 2024 og vinteren 2024/2025 har styret aktivt jobbet med å fullføre alle punkter på vedlikeholdsplanen:

Balkonger er utbedret(dog med reklamasjon til Bygårdservice grunnet fuktgjennomslag etter kort tid, dette har skjedd grunnet fortsatt fukt i konstruksjon når nymalt, Bygårdservice innrømmer feil og vil male opp undersiden av balkongene på ny når all fukt er bort i løpet av mai/juni)

Alle oppganger og trapper er malt opp i flotte farger.

Brannsikringstiltak i kjeller er nesten ferdig, mangler brannslukkingsapparat.

Vi har fått nye pipehatter på 2 piper som forårsaket lekkasje inn i 2 stk. toppleiligheter.

Styret har sagt opp gammel avtale om vaktmester og renhold og inngått ny avtale med Bygårdservice som er "all inclusive" til tilsvarende beløp som tidligere avtaler. I korte trekk så slipper vi uforutsigbarhet i forhold til mye eller lite snø og ingen variable kostnader. I tillegg er det hensiktmessig med 1 leverandør av tjenestene som også kan ta på seg større og mindre oppdrag når noe dukker opp. les: totalleverandør av alle tjenester bygget trenger.

Bygget skal nå være i god stand uten noe større kostander som venter.

Styret har diskutert mulighetene for å iverksette en flytteavgift, vi ser at mange av skadene som oppstår på oppganger/trapper skjer i forbindelse med flytting inn og ut. Flere sammenlignbare sameier har 2-4.000,- i avgift for å dekke kostnader som påløper ettter "flytteskader"

Styret har også diskutert om vi bør legge mer ansvar over på beboere i forholdt til forsikringsskader. Det har vært 3 vannskader siste året, vi har forsikring, men bør beboerne som har "skyld i skader" ta egenandeler selv - 15.000,- i egenandel pr. skade.

Økonomien: Budsjettet og felleskostnader er oppjustert for å hensynta økte kostnader til vann, renovasjon, forsikringer og en generell høy prisstigning på nødvendige tjenester. Det gjøres oppmerksom på at budsjettet er basert på normal drift, uten vedlikeholds-buffer.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOLBERGSGATE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOLBERGSGATE 3.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IW64W-EXZY1-1EW8V-EGQ2T-ZLAVE-0GXNA

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-27 15:52:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IW64W-EXZY1-1EW8V-EGQ2T-ZLAVE-0GXNA

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 HOLBERGSGATE 3
ORG.NR. 988 626 007, KUNDENR. 3839

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 097 208	1 036 840	1 097 630	1 151 850
Andre inntekter	3	40 504	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 137 712**	**1 036 840**	**1 097 630**	**1 151 850**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 011	-9 588	-9 588	-10 000
Styrehonorar	5	-71 000	-68 000	-68 000	-71 000
Revisjonshonorar	6	-7 308	-8 451	-8 451	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-45 279	-43 000	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-7 274	-2 175	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 343 319	-162 880	-127 000	-144 000
Forsikringer		-194 221	-189 812	-192 000	-207 000
Kommunale avgifter	9	-289 491	-286 387	-267 900	-301 000
Energi/fyring		-8 018	-9 644	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 546	-131 283	-150 000	-158 000
Andre driftskostnader	10	-107 411	-140 771	-102 653	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 244 878**	**-1 051 991**	**-977 592**	**-1 059 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 107 166**	**-15 151**	**120 038**	**92 850**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 407	20 428	16 700	17 000
Finanskostnader	12	-74 786	-53 064	-50 000	-137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-53 379**	**-32 636**	**-33 300**	**-120 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 160 545**	**-47 787**	**86 738**	**-27 150**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 160 545	-47 787		

SAMEIET HOLBERGSGATE 3
ORG.NR. 988 626 007, KUNDENR. 3839

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 157	128
Forskuddsbetalte kostnader		68 076	69 412
Driftskonto OBOS-banken		346 739	172 946
Sparekonto OBOS-banken		57 737	58 740
SUM OMLØPSMIDLER		**482 709**	**301 226**
SUM EIENDELER		**482 709**	**301 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 623 918	-463 374
SUM EGENKAPITAL		**-1 623 918**	**-463 374**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 795 857	674 446
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 795 857**	**674 446**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 519	4 304
Leverandørgjeld		305 540	71 103
Påløpte renter		746	4 707
Påløpte avdrag		0	10 075
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**310 770**	**90 154**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**482 709**	**301 226**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Holbergsgate 3

Christian Dannevig Kristian Patrick Kulsveen Erik Mosli

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	1 097 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 097 208**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige Forsikring	40 504
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 504**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 011
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 011**

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 71 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 308.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 274
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 274**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 236 197
Drift/vedlikehold VVS	-40 504
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 617
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-13 001
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 343 319**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-193 005
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-90 230
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-289 491**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 274
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 028
Vaktmestertjenester	-40 407
Renhold ved firmaer	-44 568
Andre fremmede tjenester	-956
Andre kontorkostnader	-454
Bank- og kortgebyr	-2 724
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 411**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 035
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 737
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	295
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 340
SUM FINANSINNTEKTER	**21 407**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-74 541
Renter på leverandørgjeld	-245
SUM FINANSKOSTNADER	**-74 786**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 143	
		-1 795 857
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2011	-1 821 968	
Nedbetalt tidligere	1 147 522	
Nedbetalt i år	674 446	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 795 857**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 3839 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOLBERGSGATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HOLBERGSGATE 3

Organisasjonsnummer: 988626007
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 19:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christian Dannevig

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Per Pettersen og Hans Bugge

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Kristian Evensen
Christian Dannevig
Hans Bugge

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 71 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 71 000 kroner

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Christina Østergaard

Følgende stilte til valg:
Christina Østergaard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Line Kristin Aune
Linda Ingvaldstad

Følgende stilte til valg:
Line Kristin Aune
Linda Ingvaldstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Kulsveen

Følgende stilte til valg:
Kristian Kulsveen

8. Fuglebæsj

Fremmet av: Ellen Marie Solem

Kristian Evensen
Christian Dannevig
Hans Bugge

Document ID: 680e3f43-e41e-4a9e-b38d-64f6e1cd817a

Ved inngangen til oppgang A er det ekstreme mengder fulgebæsj. Jeg har opplevd dette problemet tidligere da jeg bodde i Bergen hvor vi valgte å ikke gjøre noe med det og det hele endte i larver osv som kom seg inn i leiligheten øverst i bygget og en stor forsikringssak som kunne vært unngått om man bare hadde satt opp noe for at fuglene ikke kan sette seg der. Ønsker at det skal bli vurdert tiltak for å stoppe dette.

Er heller ikke noe hyggelig at døren du går inn er bæsjet ned.

Forslag til vedtak:
Ønsker ikke vedtak men utbedring av problemet.

✓ **Vedtatt.**

Christian Dannevig

Kristian Evensen

Hans Bugge

SignWell

Completed Document Audit Report

Completed with SignWell.com

Title: Årsmøte referat 2025

Document ID: 680e3f43-e41e-4a9e-b38d-64f6e1cd817a

Time Zone: (GMT+00:00) Coordinated Universal Time

Files

Årsmøte referat 2025.pdf - 3 pages — May 08, 2025 10:10:48 UTC

Activity

Christian Dannevig IP: 80.232.77.13	created the document (christiandannevig@gmail.com)	May 08, 2025 10:12:53 UTC
Christian Dannevig IP: 80.232.77.13	sent the document to christiandannevig@gmail.com, evensen.kris@gmail.com, and buggehans@gmail.com	May 08, 2025 10:17:13 UTC
Christian Dannevig IP: 80.232.77.13	first viewed document (christiandannevig@gmail.com)	May 08, 2025 10:17:45 UTC
Christian Dannevig IP: 80.232.77.13	signed the document (christiandannevig@gmail.com)	May 08, 2025 10:18:15 UTC
Kristian Evensen IP: 2a02:2121:106:6237:f976:b686:fd2e:c00c	first viewed document (evensen.kris@gmail.com)	May 08, 2025 12:03:29 UTC
Kristian Evensen IP: 2a02:2121:106:6237:f976:b686:fd2e:c00c	signed the document (evensen.kris@gmail.com)	May 08, 2025 12:03:50 UTC
Hans Bugge IP: 2001:464e:6f44:0:c855:c259:dee8:a9bd	first viewed document (buggehans@gmail.com)	May 08, 2025 14:45:04 UTC
Hans Bugge IP: 2001:464e:6f44:0:c855:c259:dee8:a9bd	signed the document (buggehans@gmail.com)	May 08, 2025 14:45:56 UTC

Document ID: 680e3f43-e41e-4a9e-b38d-64f6e1cd817a

V E D T E K T E R

for

Sameiet Holbergs gate 3, org. nr.988 626 007

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret i årsmøtet 12.06.2018.

§ 1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Holbergs gate 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.09.1988.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 23 seksjoner, der av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. gnr. 208, bnr. 312 i Oslo kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker forholder seg til reglene i sameiet og er oppdatert på husordensregler og informasjon sendt ut av styret. Likeledes må seksjonseier selv besørge nøkler, tilgang til fellesanlegg for tv og internett og andre praktiske ting for sine respektive leietagere. Styret forholder seg kun til seksjonseier.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, fliselegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Flytting av funksjonsrom som kjøkken og bad
- Endring på felles fasade og infrastruktur slik som hovedledninger for vann, avløpsrør, inspeksjonsluker, ventilasjonssjakter, pipeløp, vinduer, ytterdører og tiltak knyttet til strømforsyning utenfor seksjonen. etc.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3.1, 4.avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Se vedlegg.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av utvendige sluk og kum, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5.1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

5.2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto, og skal utgjøre minimum 10% av fellesutgiftene. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6.1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6.2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 7 Styret og dets vedtak

7.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollene skal lagres samlet i et elektronisk arkiv.

7.3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.5 Inhabilitet

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

7.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 8 Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til regnskapsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8.2 (1).

8.4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, regnskapsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.10 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 9 Regnskapsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9.1 Regnskapsfører

Sameiet skal ha regnskapsfører. Styret ansetter regnskapsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Kostnadene for egenandel ved bruk av sameiets forsikring fordeles med utgangspunkt i vedlikeholdsansvaret slik grensesnittet fremgår av vedtektenes § 4 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar. Seksjonseier har ansvaret for kostnader knyttet til vedlikehold av sin bruksenhet. Videre er kostnader knyttet til den enkelte bruksenhet en særkostnad som skal dekkes av seksjonseier. Der skaden kun rammer egen seksjon vil egenandelen derfor kreves dekket av seksjonseier. Dersom skaden rammer fellesarealer, men det er seksjonseier som er å bebreide grunnet manglende vedlikehold av sin bruksenhet, vil også egenandelen kunne kreves dekket av seksjonseier. I tilfeller utover disse vil egenandelen være en del av sameiets fellesutgifter som tidligere.

§ 10 Diverse opplysninger

10.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10.2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10.3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Holbergs gate 3

Vedtatt i sameiermøtet 12.06.2018

§ 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, gjensidig trivsel og at ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Brudd på husordensreglene i form av støy eller liknende søkes først og fremst å løses beboerne i mellom. Om muntlig klage ikke etterkommes ved brudd på husordensreglene, eksempelvis ved støy, skal det sendes skriftlig klage til styret. Brudd på husordensreglene vil bli håndtert i samsvar med styrets retningslinjer.

Ulovlig virksomhet eller aktivitet innenfor sameiets eiendom vil bli politianmeldt.

§ 2 Støy og nattero

Mellom kl 23;00 og 07;00 skal det være nattero i gården. Det betyr at støyende aktiviteter ikke skal foregå i dette tidsrommet. Det innebærer bl.a. at

A) vinduer mot bakgården (indre gårdsrom) skal være lukket mellom kl 23;00 og 07;00 dersom det avholdes fest eller det av andre årsaker genereres støy.
B) At kombinasjon av opphold og samtaler i bakgården (indre gårdsrom) mellom kl 23;00 og 07;00 om mulig skal unngås.
C) At opphold på balkongene som genererer støy ikke skal forekomme mellom kl 23;00 og 07;00. Skal det ved spesielle anledninger foregå festligheter utover kl 23;00, skal tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. Musikken skal allikevel dempes, og den som har festen skal sørge for at gjester forlater leiligheten på en måte som ikke plager naboene.

Støyende aktivitet som følge av oppussing og vedlikehold skal varsles naboene i god tid og for øvrig begrenses til de tider som er nevnt over.

§ 3 Orden i oppganger og kjeller

Inngangsdører, kjellerdører og dører mellom oppganger og kjellere skal alltid være låst. Sykler, barnevogner og liknende skal plasseres i dertil anviste rom. På grunn av brannsikkerheten skal kjellergangene holdes fri for gjenstander. Hensatt søppel i fellesarealer kan bli fjernet og kastet uten varsel.

§ 4 Søppel, avfall og annet skrot

Søppel og avfall må ikke plasseres på sameiets fellesarealer utenom anvist plass. Husholdningssøppel skal legges i søppelkassene som er plassert i ytre gård. Pappesker brettes sammen og legges i containere for papir sammen med øvrig papiravfall. Alt annet skrot, som for eksempel utskifting av innredning etter modernisering, gammelt inventar etc, må fraktes bort av den enkelte. Sigarettstumper og liknende skal ikke kastes fra balkonger eller vinduer eller kastes i fellesarealene.

§ 5 Vaktmester, dugnad mm.

Sameiet benytter seg av en ekstern innleid vaktmestertjeneste. Vaktmester forestår gressklipping, rydding, snømåking og mindre vedlikehold, og har et fast oppmøte hver 14.dag. Alle tilleggstjenester hos disse skal bestilles av styret. Ved uforutsett mye snøfall eller rot og søppel mellom vaktmesterens tilstedeværelse, verdsettes det likevel at beboerne tar i et tak selv når det er behov.

Rydding, lettere vedlikehold og utplanting i bakhagen som ikke ivaretas av vaktmester ivaretas av beboerne i felleskap i en årlig dugnad om våren. Til dugnaden bestilles avfallscontainer, og denne kan også benyttes til beboernes private avfall.

§ 6 Balkonger

Det er ikke tillatt å benytte balkongene som oppbevaringsplass for sykler, kasserte møbler eller annet rot. Ved eventuell montering av trekk på rekkverket tillates kun farger bestemt av styret. Blomsterkasse skal være svarte eller tilsvarende farge som harmonerer med rekkverket. Blomsterkasser som henges på utsiden, må ha kassestativ – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Grilling og risting/lufting av tekstiler er tillatt, så lenge det ikke sjenerer naboene.

§ 7 Uteplass, bakhage og fellesarealer

Fellesarealer skal ryddes etter bruk. Bakhagen skal ikke brukes til støyende sammenkomster etter kl 23:00.

§ 8 Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak er det utarbeidet en branninstruks for gården vår. Denne er distribuert til alle seksjonseiere og er i tillegg hengt opp ved branntavlene i 1. etasje i begge oppgangene. Les og lær!
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

§ 9 Parkering av motorkjøretøy

Bensindrevne kjøretøyer skal ikke hensettes i indre gård. Det er ikke tillatt å parkere biler på sameiets eiendom. Biler kan likevel kortvarig stoppe i ytre gård for av- og pålessing, eller andre nødvendige ærend. En lapp med telefonnummer skal legges i bilvinduet, slik at bileier kan nås for flytting.

§ 10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet, så lenge dette ikke er til sjenanse for naboene eller går ut over fellesarealene, se gjeldene vedtekter.

§ 11 Skilt og nøkler

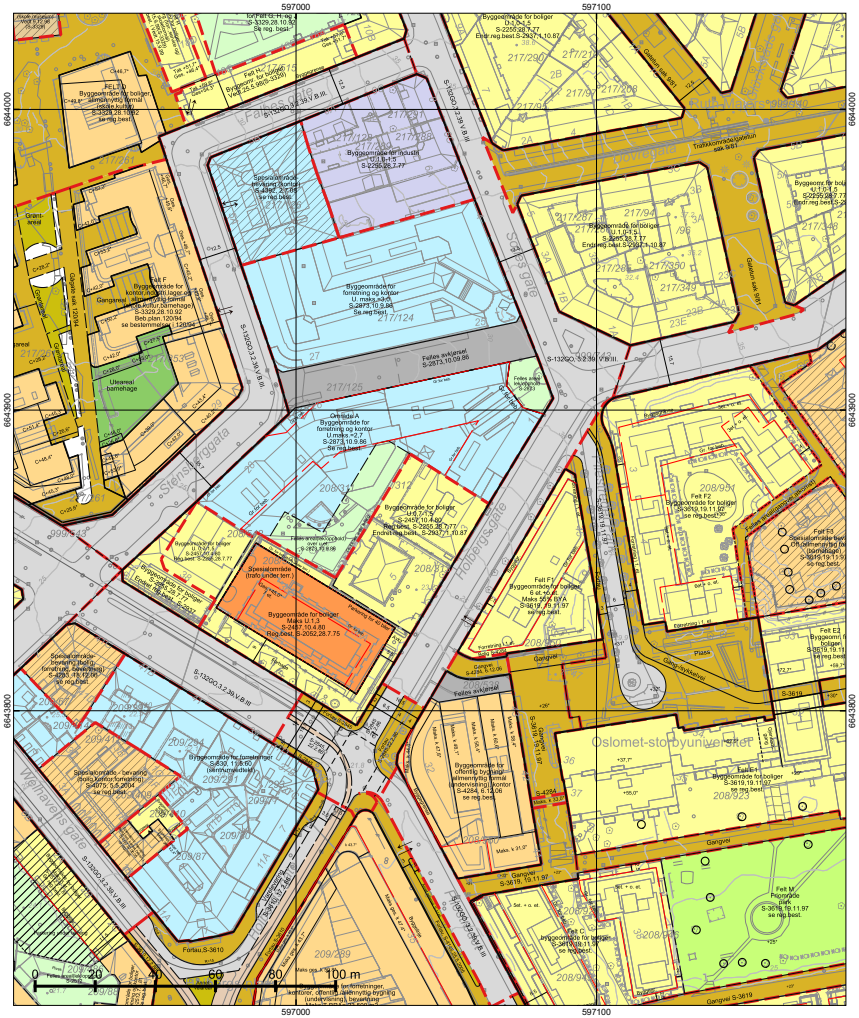
Skilt til postkasse og callinganlegg skal være enhetlig og bestilles via vaktmester eller styret etter behov.

Alle dører inn til fellesarealene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til seksjonseierne. Nøkler kan bestilles hos styret. Hold alle dører lukket og låst til enhver tid, og ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på callingen.

Kontaktinformasjon

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på oppslagstavlen og på epost. Styret epostadresse er: holbergsgate3@gmail.com.

I tillegg har sameiet en lukket Facebookgruppe som alle oppfordres til å melde seg inn i: «*Sameiet Holbergsgate 3*»



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145898/ 86515839
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HOLBERGS GATE 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/312

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

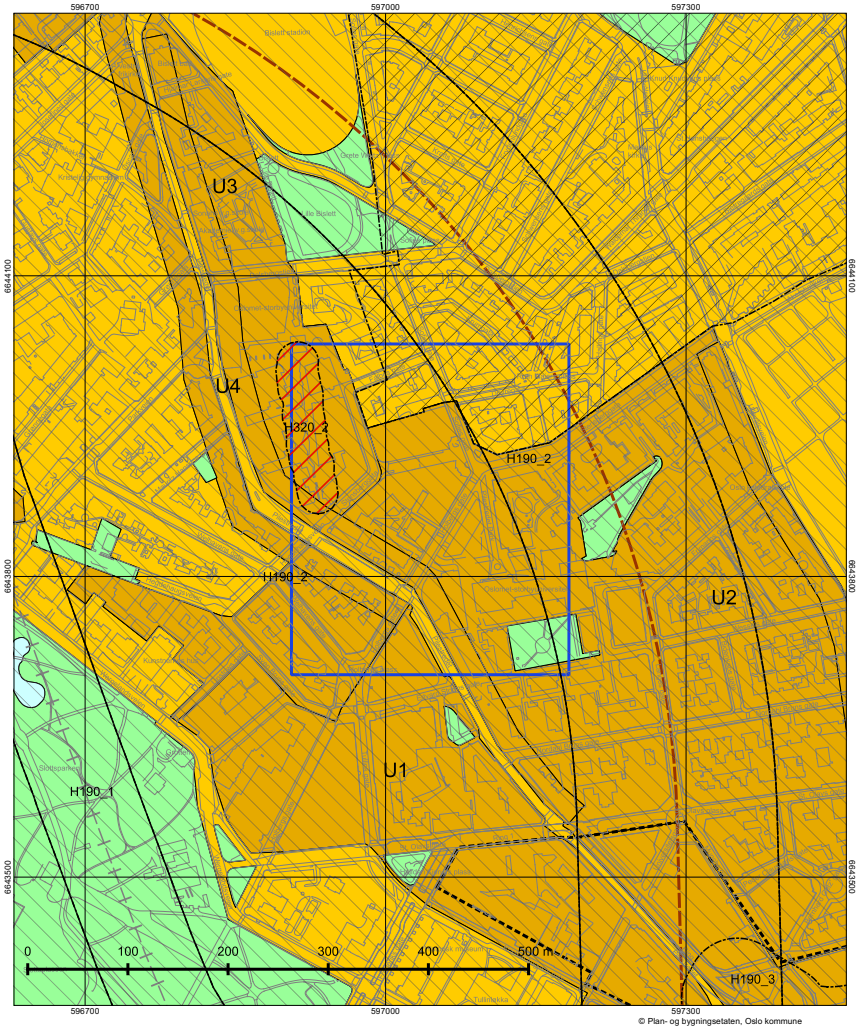
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo Dato: 22.07.2025 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: 145898/ 86515839 Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP Adresse: HOLBERGS GATE 3 Kommentar: Gnr/Bnr: 208/312	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

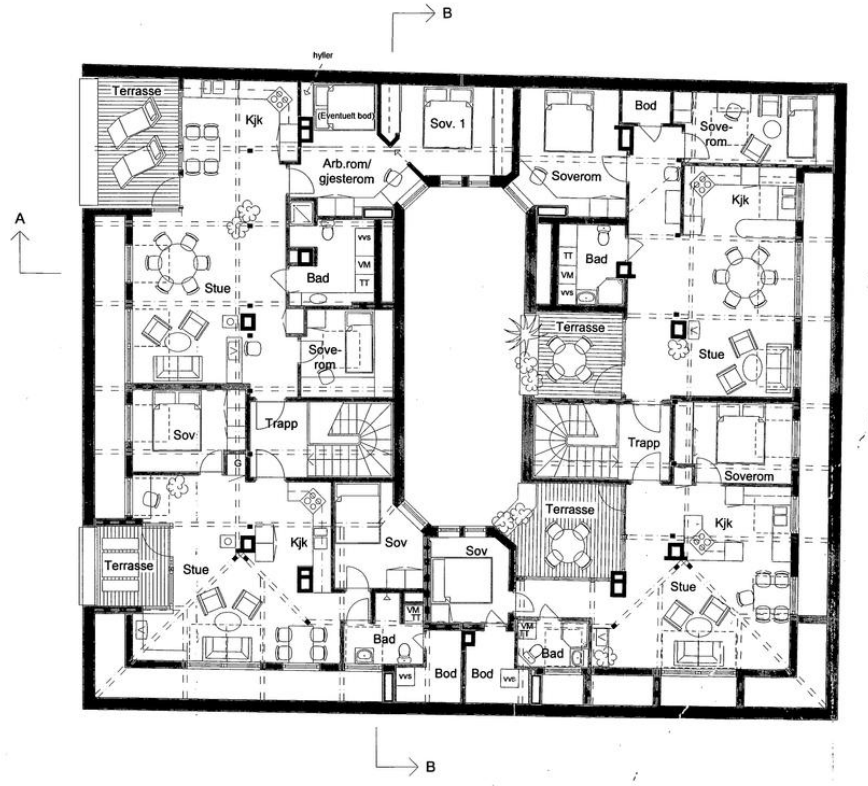


Oslo Dato: 22.07.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 145898/86515839 Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk 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



E-2



19

REV.	DATO	REVIDERT
D	25.06.03.	Rev.planløsning bad
C	29.04.03.	Bitrapper fjernet
B	13.03.03.	Leilighet S-V,alle rom
A	12.03.03.	Bad i leilighet S-V

PROSJEKT:
LOFTSLEILIGHETER

ADRESSE og Gnr./Bnr.:
HOLBERGSGATE 3, OSLO
Gnr. 208, Bnr. 312

TEGNINGEN OMFATTER:
PLAN av LOFT

DATO: 04.01.2001
MÅLESTOKK: A1 1:50, A3 1:100
OPPDRAGS NR.: 20185
TEGN. NR.: A 3150
REV.: D

HÅHEIM
ARKITEKTKONTORET BIRGER HÅHEIM A/S
KNUD ADSERS VEI 26A , 1363 ASKER
TELEFON : 66 78 14 20 FAX : 66 80 11 08
E-POST : arkitekt@haheim.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: Holbergsgt. 3. Nummer: 66/3382 Tegn. nr.: 1-2.

Arbeidets art: Innredning av bad og W.C. 10/11-66.

Bygningens nr.:

Byggherre: Bierne v/ h.r.adv. H. Th. Knudtzon, Grensen 15, Oslo 1.

Prosjekterende: Tømmermester Ivar Tessem, Saxegaardsgt. 1, Oslo 1.

Dato 13. februar 1967. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets betingelser som er stillet ved uttalelse av 5/12-66 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Rørleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann-og kloakkvesen.

Forøvrig vises til •Spesielle krav• på omstående side, punktene

og til •Almminelige bestemmelser• på —•—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggetyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannen.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

S. Nesheim
fung. I. Sundve

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 41 72 00

Nytt telefon nr. 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av bad og W.C.

Arbeidssted: Holbergsgt. 3. Matr.nr.: Løpe nr.: 66/3332

Byggherre:
HOLBERGSGT 3
v/h.r.adv.H.Th. Knudtzon
Grensen 15
OSLO-1.

Ansvarshavende:
Tømmermester Ivar Tessem
Saxegaardsgt. 1
OSLO-1.

Dato 3. januar 1968.

HG/Kl.

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

Byggesaksinspektør
Hans Greftegreff.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektkontoret Birger Håheim AS
Knud Askers vei 28 A
1383 ASKER

24 JAN. 2001
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199702947-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode:

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312//0
Tiltakshaver:	Oslo Byggeiendom a.s.	Adresse:	Postboks 543 Lambertseter, 1101 OSLO
Søker:	Smestaddammen Designkontor	Adresse:	Postboks 33 Smestad, 0309 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Det vises til Deres søknad om byggetillatelse av 30.06.97, og reviderte tegninger, mottatt 16.01.01. Søknaden omfatter innredning av 4 boenheter på loft med terrasser nedfelt i takflaten. BRA er oppgitt til 410 m². Det foreligger ingen protester.

Søknaden, vedlagt tegninger med vårt stempel nr. 9, 10, 11, 12, 13 og 14 godkjennes. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 31 vedrørende u.graden i gjeldende regulering. I medhold av pbl. § 88 gis dispensasjon fra krav til heis.

Vilkår for igangsettingstillatelse er at ansvarshavende er godkjent, at konstruksjonstegninger med statiske beregninger er godkjent og at det foreligger godkjent plan for avfallshåndtering.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR DET ER GITT IGANGSETTINGSTILLATELSE

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, og etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt 28.11.94, med endring 15.11.95.

Approbasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom arbeidet ikke er igangsatt eller søknad om fornyelse er godkjent. Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven blir overholdt. Ønskes tiltaket endret i forhold til de tegninger som er godkjent, må dette omsøkes særskilt og nye tegninger være godkjent før endringene gjennomføres.

Dette vedtaket er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at approbasjonsvedtaket blir endret eller opphevet. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved en eventuell omgjøring av vedtaket.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Troendheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Plangrunnlaget:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2457, stadfestet 10.04.80. Det er angitt en u.grad på 0,7 - 1,5 og ellers vist til bestemmelsene i S-2255 og S-2937 (Soneplanen).

Søknaden:
Det er søkt om byggetillatelse for loftsinnredning med en 2-roms og tre 3-roms leiligheter. Leilighetene har terrasser nedfelt i takflaten, 2 mot lyssjakt og 2 mot bakgård. BRA er oppgitt til 410 m².

Innkomne uttalelser:
Byantikvaren har i en forhåndsuttalelse, datert 14.03.2000, uttrykt at det knytter seg en del tekniske problemer til nedfelte takterrasser, men at det tas til orientering at Plan- og bygningsetaten godkjenner slike terrasser inn mot gårdsrom og i andre beliggenheter som er lite synlig fra offentlig rom - forutsatt en god teknisk løsning og ditto arkitektonisk utforming.

Dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 og delegert myndighet, har Plan- og bygningsetaten gitt dispensasjon fra § 31, vedrørende den angitte u.grad i gjeldende regulering. U.graden øker fra 1,75 til 2,13. Videre er det i medhold av pbl. § 88 gitt dispensasjon fra krav til heis, jfr. Byggeforskrift-87 kap. 41:44.

U.graden er beregnet utfra et brutto tomteareal på 1078 m² (760 + 318) og et brutto golvareal på 2298 m² (472 x 4 + 410). Som særlige grunner for å gi dispensasjon har etaten lagt vekt på at økningen i u.grad skyldes omfordelingen mellom hoveddel og tilleggsdel og at det ikke skjer noen volumøkning.

En mer intensiv utnyttelse av den bestående boligbebyggelsen er helt i tråd med en overordnet politisk målsetning om fortetning og flere boliger i sentrale strøk og berører ingen nabointeresser..

Tekniske krav:
I tillegg til de krav som følger av BF-87, vises til: «Generelle krav til loft- og kjellerinnredning» samt: «Brannteknisk retningslinjer for loftsinnredning og rehabilitering» som følger vedlagt. Tekniske krav i forbindelse med installasjon sanitæranlegg (byggeforskriftens kap. 46) ivaretas av Vann og avløpsetaten, og må anmeldes særskilt hertil.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om håndtering av produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før det kan gis igangsettingstillatelse.

Varsel om forurensningsgebyr:
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende punkter er ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Konstruksjonstegninger m/statiske beregninger må være godkjent.
3. Avfallsplan må være godkjent.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jfr. vedlagte: «Orientering om klageadgang».

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
Seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
Avd.arkitekt I

Vedlegg :
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Generelle krav til loft- og kjellerinnredning
Branntekniske retningslinjer for loftsinnredning og rehabilitering
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Oslo Byggentrepenør AS, Postboks 43 Lambertseter, 1101 OSLO.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

Roar Svartdahl
c/o Oslo Byggentrepenør AS
Postboks 43 Lambertseter
1101 OSLO

27 FEB. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199702947-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Oslo Byggeiendom a.s.	Adresse:	Postboks 43 Lambertseter, 1101 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Birger Håheim AS	Adresse:	Knud Askers vei 28 A, 1383 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid i henhold til approbasjon av 24.01.2001, tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder samtlige byggearbeider.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidet blir gjennomført i samsvar med de lover og regelverk som gjaldt på søknadstidspunktet. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Kontroll:
Ansvarshavende skal selv forestå og være ansvarlig for all kontroll av byggearbeidets utførelse.

Ferdigbesiktigelse:
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende foreta ferdigbesiktigelse og sende inn anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på vedlagte skjema. Dersom det avdekkes mangler ved sluttkontrollen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Byggverket eller deler av dette, må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

Denne tillatelse skal, sammen med approbasjon og godkjente tegninger, alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektkontoret Birger Håheim AS
Knud Askers vei 28 A
1383 ASKER

Dato: 18 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199702947-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Oslo Byggeiendom a.s.	Adresse:	Postboks 43 Lambertseter, 1101 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Birger Håheim AS	Adresse:	Knud Askers vei 28 A, 1383 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILLEGGSAPPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Det vises til Deres søknad av 15.01.2004. Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggssøknad som gjelder ombygging av bitrapper til boder.

Endringssøknad av 15.01.2004 med tegninger påført våre stempelnr. 15, 16, 17, 18 og 19 godkjennes. Tidligere godkjent tegning med nr. 9 utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220.

Approbasjon:
Søknad om utbygging av loftet ble godkjent 24.01.2001, og igangsettingstillatelse ble gitt 27.02.2003.

Tilleggssøknad:
Søknaden gjelder ombygging av bitrapper til boder og omfatter samtlige etasjer. Det foreligger rapport fra branntekniskkonsulent, Narve Strandskogen, som anbefaler løsningen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til: Arkitektkontoret Birger Håheim AS, Knud Askers vei 28 A, 1383 ASKER

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Oslo Byggeiendom AS
Roar Svartdahl
Postboks 43 Lambertseter
1101 OSLO

KOPI

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199702947-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Dato: 18 JUN 2004 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Oslo Byggeiendom a.s.	Adresse:	Postboks 43 Lambertseter, 1101 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Birger Håheim AS	Adresse:	Knud Askers vei 28 A, 1383 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten utstedes etter anmodning og på grunnlag av egenerklæring fra ansvarshavende. Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn og det er foretatt sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt senere endringer, se eget vedtak om tillatelse til endring (tilleggsapprobasjon).

Sanitæranlegget er kontrollert og ferdigattestert av ansvarlig søker. VAV har funnet dokumentasjonen i orden.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Arkitektkontoret Birger Håheim AS, Knud Askers vei 28 A, 1383 ASKER

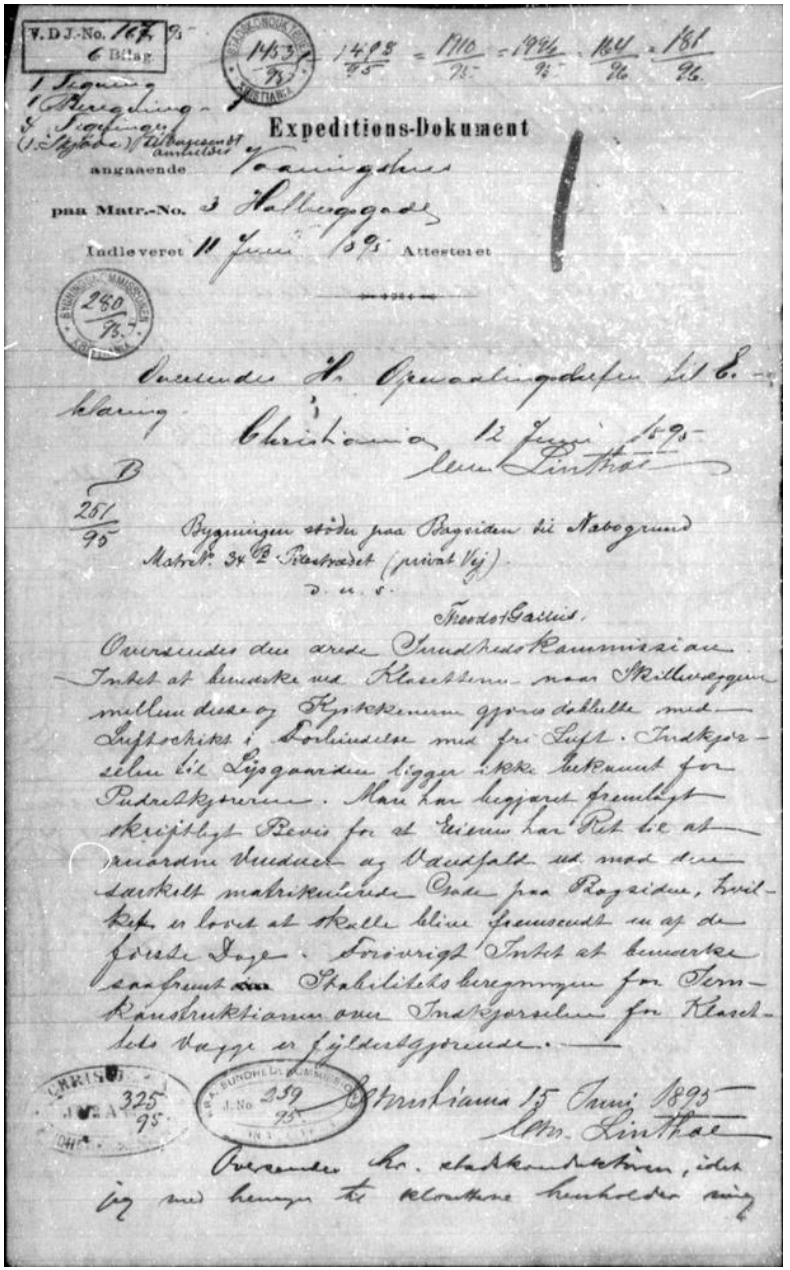
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

078



V. D J.-No. 167/95
6 Bilag
1 Tegning
1 Beregning
3 Skrivelser
(1 Skjøde) Tilbagesendt amtmandskontoret
1453/95 1498/95 = 1110/95 = 1994/95 164/96 = 181/96

Expeditions-Dokument

angaaende Foreningshus

paa Matr.-No. 3 Hallvegsgade

Indleveret 11 Juni 95 Attesteret

260/95

Undertegnede K. Opmaalingsdirektør tillader sig herved at indsende Opmaalingsdirektionen Kart No. 8. — Kristiania 12 Juni 1895 Lauritz Linthoe

B 251/95

Bygningen staar paa Bagsiden til Nabogrund Matr.No. 34 B 2 Kvartalet (privat Vei).

D. u. s.

Frendt & Gallis.

Oversender den ærede Grundkredskommission Inkst at bemærke ved Klarleggen naar Mellemvæggen mellem disse og Kjøkkenerne gjøres tæt helt med Luftskikts i Overensstemmelse med fri Luft-Indkjørselen til Ligsgaarden ligger ikke nærmest for Pudretkjøkkenerne. Man har heggaard fremlagt skriftligt Bevis for at Eieren har Ret til at opvarme Vinduer og Vandfald ud mod den særskilt matrikulerede Gade paa Bagsiden, hvilket jo er lovet at skulle blive fremsendt os af de første Dage. Forøvrigt Inkst at bemærke saa fremt Stabilitetsberegningen for Tømkonstruktionen samt Indkjørselen for Klarleggens Vogne er fyldestgjørende. —

Kristiania 325/95 — A. Bundhl. Kommissionen J. No. 259/95

Kristiania 15 Juni 1895 Lauritz Linthoe

Oversender Hr. Stadskondukteuren, idet jeg med hensyn til Klarleggene henholder mig

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BJØRN AUTHÉN AS
Løkkeveien 28
1368 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.11.2020
	202012514 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	EIRIK FADNES	Søker:	BJØRN AUTHÉN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Holbergs gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegger, mottatt 24.11.2020.

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 202012514			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A20-3	19.03.2019	1/8
Perspektiv			1/9

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/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

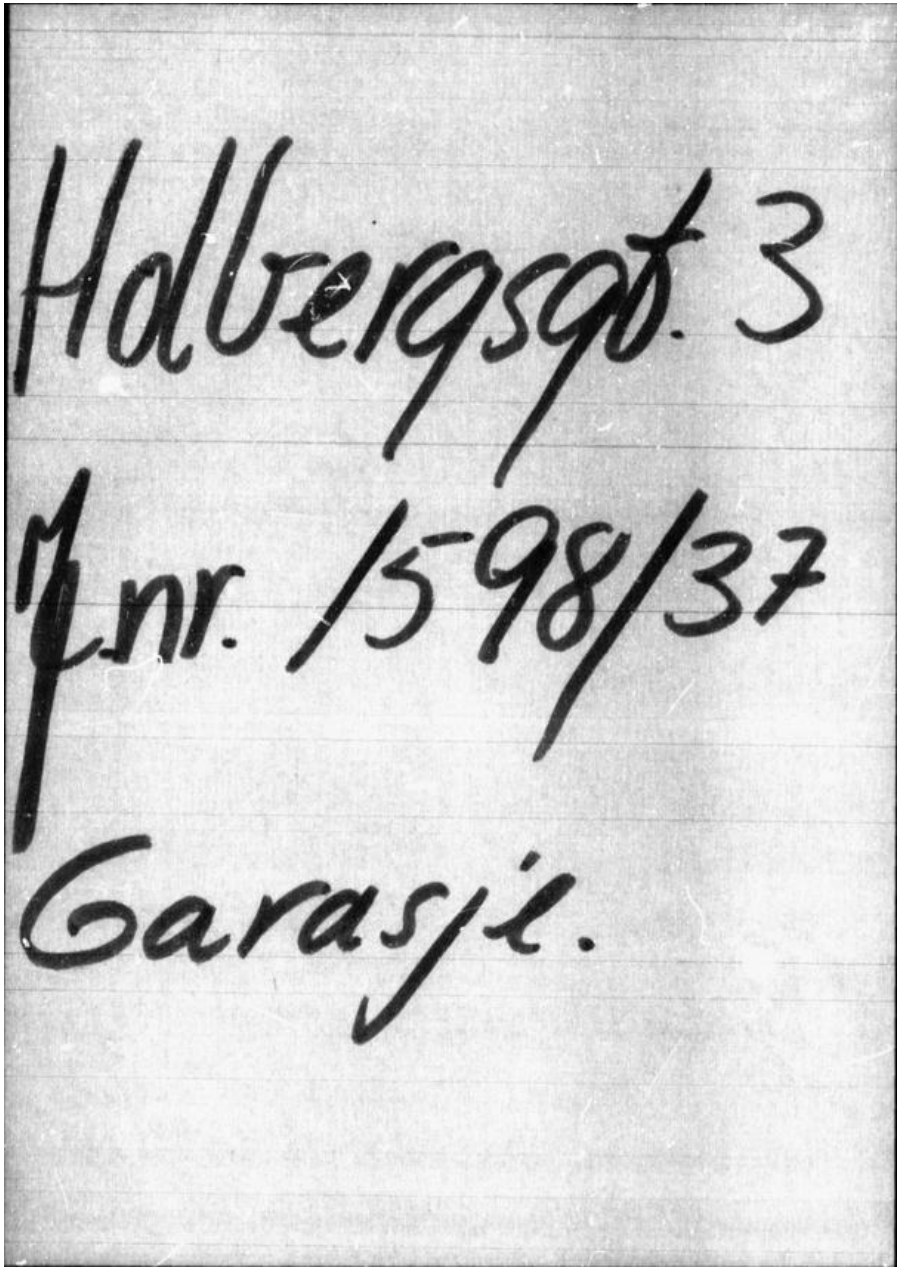
Kopi til:
EIRIK FADNES, HOLBERGS GATE 3, 0166 OSLO

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



ANMELDELSE. N.D. 1598/37

Tegning
Ansøkning

Ekspedisjons-Dokument

angående Garasje

på matr.nr. 3 Holbergs gate

Innlevert 10. sept. 1937 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 11-9-1937.

GM/VW.

Ad: 3 Holbergsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75,76 anbefales ikke innvilget efter foreliggende plan."

Beslutningen er enstemmig.

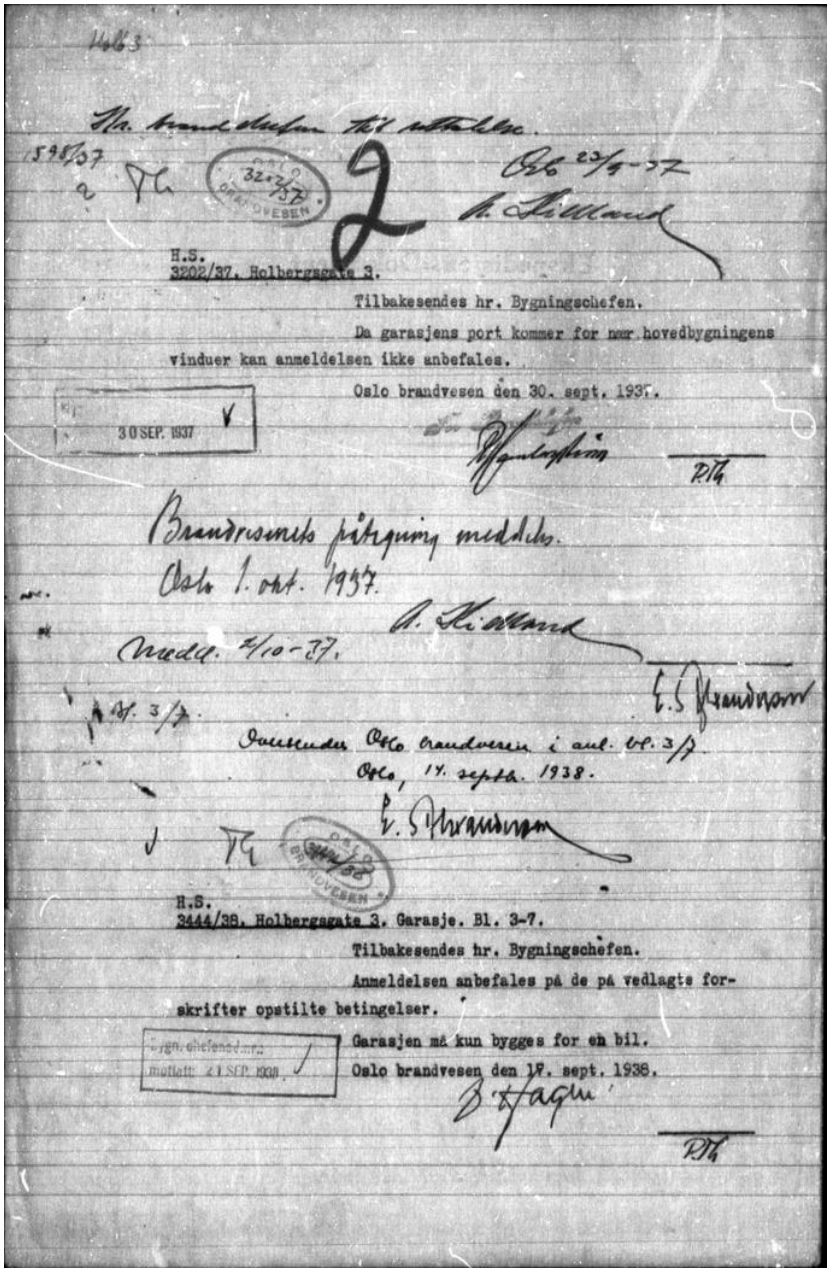
Oslo helseråd den 22. september 1937.

Efter bemyndigelse

22 SEP. 1937

Helserådets påtegning meddeles.
Oslo 23. sept. 1937.

Bgv. bl. 24 VIII-37. 4059.



4663

Kl. brandvesenet til uttalelse.

598/37 a

Oslo 23/9-37

A. Lillevand

OSLO BRANDVESEN 32.3/37

H.S.
3202/37. Holbergsgate 3.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Da garasjens port kommer for nær hovedbygningens vinduer kan anmeldelsen ikke anbefales.

Oslo brandvesen den 30. sept. 1937.

OSLO 30 SEP. 1937

Brandvesenets påtegning meddelt.
Oslo 1. okt. 1937.
A. Lillevand

Meddl. 4/10-37.

Overrekkes Oslo brandvesen i anl. U.P. 3/7.
Oslo, 14. septb. 1938.
E. S. Strandvesen

OSLO BRANDVESEN 3444/38

H.S.
3444/38. Holbergsgata 3. Garasje. Bl. 3-7.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på de på vedlagte forskrifter opstilte betingelser.

Garasjen må kun bygges for en bil.

Bygn. Chefens kontor mottatt 21 SEP. 1938

Oslo brandvesen den 19. sept. 1938.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Birger Håheim AS Arkitektkontoret
Kirkeveien 230
1383 ASKER

KOPI

Dato: 11 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200405850-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Oslo Byggeiendom as	Adresse:	Pb 43 Lambertseter, 1101 OSLO
Søker:	Birger Håheim AS Arkitektkontoret	Adresse:	Kirkeveien 230, 1383 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av 2 næringsseksjoner i underetasje/kjeller til 2 stk. leiligheter.
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4 og for øvrig på de vilkår som nevnt under.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av 2 næringsseksjoner i underetasje/kjeller til 2 stk. leiligheter. Det er vist en leilighet på 2 rom og kjøkken og en leilighet på 3 rom og kjøkken.
Det vil ikke bli foretatt endringer i fasadene.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 10.04.1980 (S-2457) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- bygningsetaten har ingen innvendinger til søknaden som godkjennes.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent den 01.10.2004.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).
Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
Vedlegg vann
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Birger Håheim AS Arkitektkontoret
Kirkeveien 230
1383 ASKER

Dato: 27 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200405850-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Oslo Byggeiendom as	Adresse:	Pb 43 Lambertseter, 1101 OSLO
Søker:	Birger Håheim AS Arkitektkontoret	Adresse:	Kirkeveien 230, 1383 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HOLBERGS GATE 3

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Lund Berntzen , arkitekt
Fagerliveien 94
0587 OSLO
tlb@bsconsult.no

Dato: 06-11-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200903844-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Estevenin | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312
Tiltakshaver:	Sameiet Holbergs gate 3 v/Guri Claussen	Adresse:	Holbergs gate 3, 0166 OSLO
Søker:	Tore Lund Berntzen , arkitekt	Adresse:	Fagerliveien 94, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HOLBERGS GATE 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Estevenin - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Sameiet Holbergs gate 3 v/Guri Claussen, Holbergs gate 3, 0166 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Holbergs gt. 3	69/2838	1
Arbeidets art: Nytt W.C i kjeller	Innlevert: 29/8-69	
Bygningens art		
Byggherre: Hans Kristoffersens dödsbo og frk.Greta Kristoffersen v/bestyrereren h.r.advokat Hans Thomas Knudtzen, Grensen 15, Oslo 1		
Byggemelder: Tömmerm. Ivar Tessem, Smedgt. 41, Oslo 6		

Dato: 19. september 1969. PMB/LH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Gjeldende regler for innredning av w.c. rom må følges.
Skillevegg må kles brannherdig i min. kl. B-15.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene 20.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
ben.

P.M. Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III *20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Nytt W.C. i kjeller.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Holbergsgt. 3.		69/2838

Byggherre:
Hans Kristoffersens dödsbo og
frk.Greta Kristoffersen
v/H.r.adv. Hans Thomas Knudsen
Grensen 15
OSLO 1.

Ansvarshavende:
Tömmermester IVAR TESSEM
Smedgt. 41
OSLO 6.

HG/AMB
Dato
22. mai 1970.

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Base Arkitekter AS v/Merete Finckenhagen
Akersbakken 12
0172 OSLO

Dato: 19 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206929-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Holbergs gate v/Christian Thindberg	Adresse:	Holbergs gate 3A, 0166 OSLO
Søker:	Base Arkitekter AS v/Merete Finckenhagen	Adresse:	Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad av 12.07.2002. Søknaden gjelder oppføring av 13 balkonger, hvorav 2 er med redusert dybde (franske balkonger).

Det foreligger ingen protester til søknaden.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93, litra b), og søknaden godkjennes med vedlagte tegninger påført vårt stempel nr. 1, 2, 3, 4 og 5, utsnitt av reguleringskart samt søknad om ansvarsrett og kontrollplan for prosjekteringen.

Rammetillatelse gir rett til å iverksette forberedende tiltak, men det må innsendes egen søknad om igangsettingstillatelse for byggearbeidet. Krav til dokumentasjon, jfr. § 15 i forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll, er opplistet under kapittelet igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94, med endring av 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke arbeidet igangsatt innen denne fristen, faller tillatelsen bort. Innen 3-årsfristens utløp er det imidlertid adgang til å søke om forlenget tillatelse dersom søknaden og ansvarsforholdene er uendret. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og være godkjent før de gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77. Endret bestemmelse S-2937, ble vedtatt av Oslo bystyre 01.10.87. Ifølge denne bestemmelsen anbefales byggherrer og forslagstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av 13 balkonger, hvorav 2 er med redusert dybde (franske balkonger).

Uttalelser fra annen myndighet:
Spørsmålet om balkonger i Holbergs gate 3 ble tatt opp med Byantikvaren i møte 30.06.2000. Etter møtet ble det sendt ut en forhåndsuttalelse hvor Byantikvaren kluderte med å fraråde oppføring av balkonger på de tre utvendige fasadene i Holbergs gate 3. Gården er bygget på slutten av 1800-tallet og forutsatt vernet gjennom departementets tilføyelse til Oslo fylkesplan 2001. Søknaden om rammetillatelse ble forelagt Byantikvaren i samrådsmøte 04.09.2002, uten at dette medførte noen endring av tidligere standpunkt.

Andre uttalelser:
Søknaden har vært forelagt Rådet for byarkitektur i møte 22.10.2002. Holbergsgate 3 har tre eksponerte fasader og en palassaktig utforming med markerte gesimsbånd under vinduene. Rådet anser gården for å være følsom for fasadeinngrep, men siden det kun er fire vindusakser som blir berørt og balkongene er utformet så nennsomt som her vil man likevel kunne anbefale oppføring av balkonger i Holbergsgate 3.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Plan- og bygningsetaten anser balkonger for å være et uomtvistet gode, særlig for byboliger som ofte har begrensede utearealer til rådighet. I Holbergs gate vil balkonger også bidra til manifestere boligformålet i et område som ellers er dominert av nyere kontorbygg. Tiltaket vurderes som tilfredstillende i forhold til de hensyn som plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal ivareta.

Ansvar og kontroll:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent. Funksjoner og fagområder som er oppgitt i kontrollplanen er belagt med godkjent ansvarsrett.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Igangsettingstillatelse:
Det må sendes inn egen søknad om igangsettingstillatelse, skjema NBR nr. 5151. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende dokumentasjon er kontrollert og godkjent:

1. Kontrollerklæring som bekrefter at detaljprosjekteringen er gjennomført og kontrollert som angitt i kontrollplanen.
2. Oppgave som viser fordeling av ansvar for utførelse og kontroll av utførelse, skjema NBR nr. 5141.
3. Kontrollplan for utførelse med angivelse av kontrollform og hvem som skal utføre kontrollen. Navn på ansvarlig utførendes representant på byggeplassen bes oppgitt.
4. Søknader om ansvarsrett for utførelse og kontroll av utførelse, skjema NBR nr. 5162. Bekreftet kopi av sentral godkjenning vedlegges. Alternativt må det søkes om lokal foretaksgodkjenning.
5. Avfallsplan for behandling av bygnings- og/eller rivingsavfall.

Klageadgang:
Parter og andre med rettslig klageinteresse har adgang til å klage vedtaket inn for overordnet myndighet. Se vedlagte orientering. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent kontrollplan for prosjektering
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger og kartutsnitt
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Base Arkitekter AS v/Merete Finckenhagen
Akersbakken 12
0172 OSLO

Dato: 05 MAY 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206929-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Holbergs gate v/Christian Thindberg	Adresse:	Holbergs gate 3A, 0166 OSLO
Søker:	Base Arkitekter AS v/Merete Finckenhagen	Adresse:	Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Det vises til Deres søknad om igangsettingstillatelse av 27.03.2003. Søknaden er godkjent, og arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.11.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til den opprinnelige søknadsdokumentasjon. Dybden på balkong i 1. etasje mot vest endres fra 60 cm til 140 cm. Reviderte tegninger påført våre stempelnr. 6, 7 og 8 er godkjent. Tegninger med nr. 2 og 5 utgår.

Ansvarlig utførende foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94, med endring av 15.11.95.

Søknaden:
Søknaden om igangsettingstillatelse omfatter oppføring av 13 balkonger.

Kontroll av utførelse:
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik det er fastsatt i kontrollplanen. Avvik skal registreres og grunngis. Om nødvendig foretas omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse (NBR blankett nr 5167), besørges av samordner eller ansvarlig utførende. Dokumentasjon, kontrollerklæringer og sluttrapport for avfallsbehandlingen vedlegges anmodningen.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelsen, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettsskjemaer, alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. se tidligere vedlagt orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

p.p. Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Base Arkitekter AS v/Merete Finckenhagen
Akersbakken 12
0172 OSLO

Dato: 25 NOV. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206929-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Holbergs gate v/Christian Thindberg	Adresse:	Holbergs gate 3A, 0166 OSLO
Søker:	Base Arkitekter AS v/Merete Finckenhagen	Adresse:	Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse og senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Holbergs gate v/Christian Thindberg, Holbergs gate 3A, 0166 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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: 5-0319/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holbergs gate 3 0166 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 312, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no