NORDVIK

Holbergs gate 3

3 soverom | 74 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Holbergs gate 3

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
28 Om boligen
37 Nabolagsprofil
39 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk 4-roms hjørneleilighet m/attraktiv beliggenhet - Rosett - Generøs takhøyde - Vedovn -Idyllisk bakgård -Sentralt

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**177 410,-**
Totalpris	**7 230 773,-**
Fellesgjeld	**63 363,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 205,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Holbergs gate 3!

Dette er en klassisk 4-roms selveier med attraktiv beliggenhet ved populære Pilestredet Park, nederst på St. Hanshaugen. Boligen har en meget sentral beliggenhet ved Holbergs plass, midt mellom St. Hanshaugen og Slottet. Her bor du med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker som Bunnpris og Extra, samt kort vei til et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter, barer, treningssentre og øvrige servicetilbud.

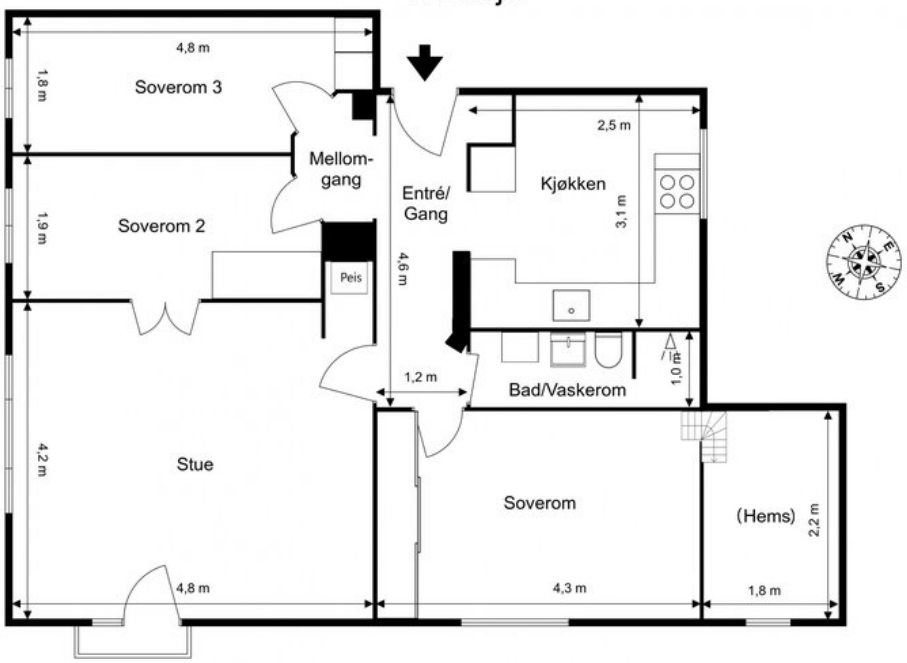
Kvaliteter:
Innbydende 4-roms hjørneleilighet med god planløsning
Høy 1. etasje
Fransk balkong
Rosett og doble fløydører
Generøs takhøyde på 3,13 m og store vindusflater
Tre gode soverom, en med hems
Vedovn
Kjellerbod
Klassisk bygård fra 1896
Veldrevet sameie med en idyllisk bakgårdshage
Sentral beliggenhet på St. Hanshaugen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Holbergs gate 3 0166 Oslo
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no





































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0316/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holbergs gate 3, 0166 OSLO
Gnr 208, bnr 312, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Liv Randi Fosser Ingvaldstad
Linda Marie Ingvaldstad

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
63 363,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 053 363,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
176 320,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
177 410,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 410,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 230 773,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 243 773,- (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
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entre/gang, kjøkken, bad/vaskerom, stue og 3 soverom.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 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
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré/gang, kjøkken, bad/vaskerom, stue, mellomgang og 3 soverom, en med hems i tillegg.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med gulvvarme, noe som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i det romslige garderobeskapet med speildører. Sikringsskap.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp, samt generøs takhøyde på ca. 3,13 meter. Den gode planløsningen åpner for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende

stoler. Gulvet er belagt med parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner som gir rommet et stilrent og innbydende uttrykk. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og personlige detaljer. I stuen er det også en stemningsfull vedovn som bidrar med både varme og atmosfære på kalde dager, samt fransk balkong som tilfører rommet ekstra lys og luftfølelse.

KJØKKEN:
Stilrent kjøkken fra 2016 med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter bestående av over- og underskap, samt belysning under overskapene. Veggen mellom benkeplate og overskap er malt. Benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps, svingbart blandebatteri i krom. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap og fryser. Det er installert både komfyrvakt og aquastopp. Rommet har takhøyde på ca. 2,64 meter, flislagt gulv med varmekabler, malte veggflater og malt himling med downlights.

HOVEDSOVEROM M/ADKOMST TIL HEMS:
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Lune fargevalg i kombinasjon med store vindusflater skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Takhøyden på soverommet er ca. 3,12 meter, noe som bidrar til en luftig romfølelse.

Fra soverommet er det trapp opp til hems med vindu og gulvareal på ca. 4 kvm. Hemsen er ikke måleverdig som BRA-i grunnet takhøyde på ca. 1,57 meter, men fungerer godt som ekstra oppholds- eller oppbevaringsareal. Gulvet på soverommet er belagt med parkett.

SOVEROM 2 og 3:
Soverommene er romslige og har god plass til seng og øvrig møblement. Rommene er allsidige og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – tilpasset ulike behov.
På gulvene er det laminat, og veggene har brystpanel kombinert med malte flater samt malt himling. Soverom 2 har skyvedørsgarderobe med speildører, mens soverom 3 er utstyrt med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverommene har generøs takhøyde på ca. 3,17 meter, som bidrar til en luftig romfølelse.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen, renovert i 2016. Badet har flislagte gulv- og veggflater og fremstår moderne og funksjonelt. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, speil med integrert belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne samt dusjsone med fastmontert skillevegg i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,3 kvm, merket med «seksjonsnummer 14». Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Vindu er med glass stemplet 1988.
Innerdører: Innvendige dører med malte dørblader.
Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entré.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2011: Pipeløpene ble fornyet av sameie.
2016: Renovering av kjøkken, bad/vaskerom, gang og soverom 1. nytt kjøkken ble montert, baderommet ble totalrenovert, ny el på rommene som er listet ovenfor. Ny innmat i sikringsskapet.
2026: Fagerborg installasjon AS monterte panelovner, stikkontakter og dimmere i stuen og på soverommene. Det elektriske anlegget ble kontrollert og små utbedringer ble foretatt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i 1.etasje, adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Grunnmuren er oppført i betong og sparestein. Veggkonstruksjon i betong og murstein, utvendig kledd med murpuss. Taket har salttaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Ventilasjon: Soverom 3 mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder: Berederen er innebygd i kjøkkenskap uten mulighet for inspeksjon.

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

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.264 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 205,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 205,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag felles lån, vaktmestertjenester, TV/internett m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 332,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 819 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 279 234,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Holbergsgate 3 , orgnr. 988626007

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Holbergsgate 3 og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988626007.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 23 seksjoner, der av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving.

Bygningsforsikring:
Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring Asa med polisenummer 52993210. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Kjøper må selv tegne innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vibbo:
Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på:
https://vibbo.no/holbergsgate-3/om

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 63 363,-pr. 01.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208412914
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 1 772 245,00
Innfrielsesdato: 30.09.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 63 363,06
Kapitalkostnader: 420,31
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 913,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -46 223. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -156 000.

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 Asa
Polisenr. 52993210

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 759 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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
Området rundt Holbergs gate på St. Hanshaugen byr på

en sentral og urban beliggenhet med et rikt tilbud av kultur, serveringssteder og servicetilbud. Like ved ligger Holbergs plass, som er under utvikling til et grønnere og mer attraktivt byrom med forbedret tilrettelegging for gående og syklende. Dette gir området et moderne og fremtidsrettet preg.

Kollektivtilbudet er svært godt. Flere trikkelinjer stopper ved Holbergs plass, og det er kort gangavstand til Nationaltheatret stasjon med tilgang til tog, T-bane og buss. Dette gir effektiv forbindelse til resten av byen og regionen.

Nærområdet kjennetegnes av en harmonisk kombinasjon av klassiske bygårder og nyere bebyggelse, som skaper et variert og attraktivt bomiljø. Samtidig pågår det tiltak for å forbedre bymiljøet ytterligere, blant annet gjennom etablering av grøntarealer og bedre håndtering av overvann.

Daglige gjøremål er enkelt å håndtere med et bredt utvalg av dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, som Bunnpris Bislett og Coop Prix Ullevålsveien, i tillegg til flere alternativer innen få minutters gange.

Området har også et rikt utvalg av kaféer og restauranter, med alt fra uformelle spisesteder til mer etablerte konsepter innen kort gangavstand. Dette bidrar til et levende nærmiljø gjennom hele dagen.

For aktive beboere finnes gode treningsmuligheter i nærheten, blant annet ved Centrum Athletica og SATS Bislett. Det er også praktiske løsninger for bilhold, inkludert flere ladestasjoner for elbil.

Barnefamilier vil sette pris på kort vei til barnehager og skoler på alle nivåer, samt nærhet til videregående skoler og høyere utdanningsinstitusjoner som OsloMet - storbyuniversitetet.

Samlet sett er dette en attraktiv og sentral beliggenhet med et omfattende tilbud av service, transport og fritidsmuligheter - alt innen komfortabel gangavstand.

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.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Tidligere baderom ble en del av kjøkkenet, hems over inngangspartiet til bygget ble tatt i bruk. Småjustering av veggstrukturen og flytting av innerdører, uten å påvirke byggets bærekonstruksjon. Nytt bad/vaskerom ble etablert mellom kjøkken og soverom1. Soverom 2 og soverom 3 var tidligere ett rom som ble delt til to soverom. Endingene gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2457, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Pilestredet 36 A - utskifting av heis
Saksnummer: 202511268

Pilestredet Park 45 - utskifting av heis - løpenr.12635
Saksnummer: 202511270

Pågående plansaker:
Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater
Saksnummer: 2026/03152 - Plansak
Mottatt sak: 18.03.2026
Status: Under behandling
Saken gjelder planer om å oppgradere området rundt Holbergs plass. Målet er å gjøre området grønnere og mer tilrettelagt for gående, syklister og kollektivtrafikk, med mindre fokus på biltrafikk. Planen er fortsatt under behandling og er ikke vedtatt ennå.

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:

301/208/312/14:
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

28.09.1988 - Dokumentnr: 65705 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/2294
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 506,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 006,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2026

Megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Holbergs gate 3

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 496 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	11 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

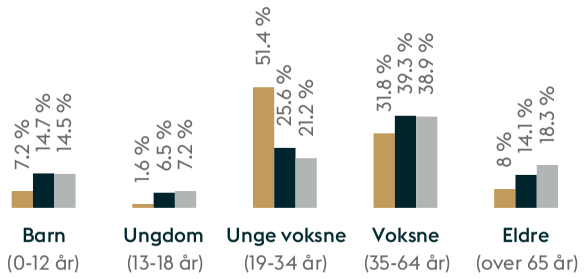
Offentlig transport

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	22 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)	59 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 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

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

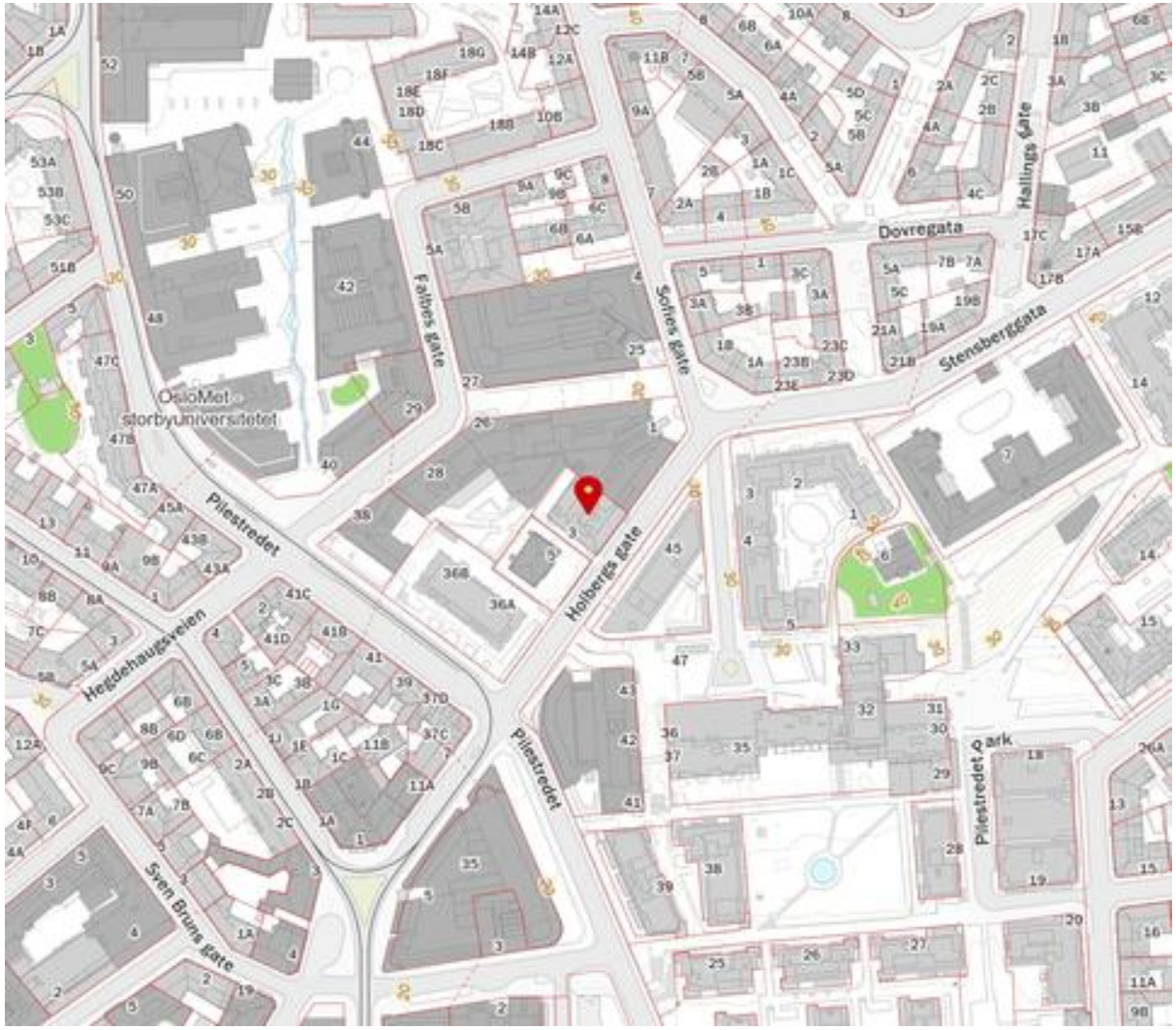
«Pilestredet Park er som et eget lite samfunn, midt i byen. Polig og avskjermet fra resten av byen, men fantastisk sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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 2026

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0316/26 . Vår ref.: 3839-1-14 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Holbergsgate 3
Organisasjonsnr:	988626007
Seksjonseier:	Ingvaldstad, Linda Marie
Medeier:	Ingvaldstad, Liv Randi Fosser
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Holbergs Gate 3, 0166 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	208
Bnr.	312

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:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 52993210.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208412914
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 772 245,00
Innfrielsesdato:	30.09.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 205,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 205,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	762,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 833,-
Annen formue:	3 913,-
Gjeld:	63 602,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208412914
Restsaldo:	63 363,06
Kapitalkostnader:	420,31
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 363,06,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
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.
Styrets kontaktinfo: holbergsgt3@styrerommet.no

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:00, Østergaard - Oppgang B, 2. etasje V..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Avrenning mot Holbergsgate
8. Fremskynde vask av fasade, eventuelt også gjøre noe for å forebygge problemet videre

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.

Styrets innstilling

Styreleder foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Christina Østergaard er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stemmeberettigede godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Linda Ingvaldstad fører protokoll, Kristian P. Kullsveen og Erik A. Mosli foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak

Kristian Patrick Kulsveen og Erik Askeland Mosli er valgt.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3839 Sameiet Holbergsgate 3.pdf
2. 3839 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000: 50.000 til styreleder og 10.00 til hver av styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000

Sak 7

Avrenning mot Holbergsgate

Forslag fremmet av:
Hans Anton Bugge

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ombygging og ny asfalt hos naboen Holbergsgate 1 gjør at det renner mye regnvann in i risten som igjen kan bidra til at vann kommer inntil veggen noe som er uheldig.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avrenning mot Holbergsgate
- Mot Avrenning mot Holbergsgate

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg foreslår at det legges noen kilo med asfalt før risten slik at vann ledes ut i veien og ikke in i kjellern
2. Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere tiltak på fortau i samråd med kommunen.

Sak 8

Fremskynde vask av fasade, eventuelt også gjøre noe for å forebygge problemet videre

Forslag fremmet av:
Liv Andrea Hauge

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Etter at vi ble kvitt problemet med fugleskit i bakgården har det flytta seg til andre sida av bygget, og hele min vinduskarm (hele stua og soverom), samt naboleiligheta i 4., er dekt med fugleskit. Jeg klarer ikke å fjerne det selv, så derfor ønsker jeg at vi kan ta fasadevasken allerede i år. Siden dette er et resultat av det vi gjorde som sameie i bakgården hadde det også vært utrolig fint hvis sameiet kunne gjøre noe for å forebygge problemet videre, men hvis det ikke er mulig hadde iallfall fasadevask hjulpet slik at jeg kan få gjort noe med det selv.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på duesikring mot Holbergs gate, og vurderer tiltak opp mot sameiets økonomi. Sameiets økonomi tillater ikke årlig fasadevask. Men det vil bli utført en begrenset fasedevask av 1. etasje mot Holbergs gate samt fjerning av tagging på sokkelen. Sameiet kan stille spyleutstyr til disposisjon for seksjonseiere slik at vask av balkong og vindusbrett kan utføres.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fremskynde vask av fasade, eventuelt også gjøre noe for å forebygge problemet videre
- Mot Fremskynde vask av fasade, eventuelt også gjøre noe for å forebygge problemet videre

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag 1: Fasadevask og få på plass noe som gjør at vi blir kvitt all fugleskiten øverst på veggen ut mot Holbergs gate.
Forslag 2: fasadevask i år

2. Styret innhenter tilbud på duesikring mot Holbergs gate, og vurderer tiltak opp mot sameiets økonomi. Sameiets økonomi tillater ikke årlig, fullstendig fasadevask, men fjerning av tagging og søle i 1. etasje mot gaten vil bli utført.

Styrets årsrapport

Årsmelding for Hbgt3 – 2026

1. Innledning

Styrets årsmelding gir en oversikt over styrets arbeid i perioden 2025–2026, samt viktige saker knyttet til drift, økonomi og forvaltning av sameiet.

Styret har i perioden bestått av:

· Christina Østergaard, styreleder

· Linda Marie Ingvaldstad, styremedlem

· Line Aune, styremedlem

Perioden har vært preget av oppfølging av økonomi, ferdigstillelse av pålegg fra Oslo Brann- og redningsetat, samt gjennomgang av leverandøravtaler og interne rutiner.

2. Styrets arbeid

Styrearbeid og administrasjon: Styret har avholdt ordinære styremøter gjennom perioden, samt ett ekstraordinært styremøte 3. september 2025 knyttet til sameiets økonomiske situasjon. Styret har arbeidet fortløpende med saker av betydning for drift og forvaltning av sameiet, og har lagt vekt på å styrke interne rutiner og kontroll.

Kommunikasjon med seksjonseiere: Styret har informert seksjonseierne om viktige saker fortløpende, blant annet innen økonomi og sikkerhet. Styret oppfordrer seksjonseierne til å ta kontakt ved spørsmål eller innspill via Vibbo.

Vedlikehold og pålegg: Et viktig arbeid i perioden har vært å ferdigstille og få godkjent pålegg fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE). Disse påleggene har ligget uavklart over tid, men ble ferdigbehandlet og godkjent 15. oktober 2025. Dette har bidratt til å styrke sikkerheten i bygget og sikre at sameiet er i henhold til gjeldende krav.

Status og oppfølging av tiltak knyttet til OBRE ble behandlet i styremøte 22. september 2025.

Et større arbeid vedrørende vask av fasader, duesikring av indre gård og ferdigstillelse av maling/arbeid på balkongene er også utført i perioden.

Leverandører: Styret har hatt løpende dialog med Bygårdservice om drift og leveranser. Flere saker knyttet til tjenestene ble behandlet 22. september 2025, herunder skjerping og tydeliggjøring av kontraktsforholdet. Formålet har vært å sikre tilfredsstillende leveranser og bedre oppfølging av avtalen.

Økonomi: Økonomi har vært et hovedtema i styrets arbeid i perioden. Følgende saker er blant annet behandlet:

· Rutiner for attestasjon av fakturaer, avsetninger og gjennomgang av driftskostnader, herunder kostnader knyttet til Bygårdservice (19. august 2025).

· Ekstraordinært styremøte 3. september 2025, hvor sameiets økonomiske situasjon ble gjennomgått, og det ble besluttet å søke om kassakreditt på kr 50 000 for å sikre nødvendig likviditet.

· Budsjett for 2026 ble behandlet 8. desember 2025.

· Nødvendig økning i felleskostnader ble behandlet 26. januar 2026, som følge av økte kostnader og behov for å sikre forsvarlig drift.

Styret er oppmerksom på at økning i felleskostnader påvirker seksjonseierne, men vurderte dette som nødvendig for å opprettholde sameiets økonomiske bæreevne.

Andre saker: Bestilling av ny batch systemnøkler og fastsettelse av egenandel for seksjonseiere ble behandlet 15. oktober 2025.

3. Økonomisk oversikt

Årsregnskapet for 2025 viser et år med økte kostnader og behov for tett økonomisk oppfølging. Styret har hatt særskilt fokus på forbedrede rutiner for fakturahåndtering, avsetninger og kontroll med driftskostnader.

Budsjettet for 2026 er utarbeidet med sikte på å sikre forsvarlig drift og tilstrekkelig likviditet. Årsmøtet bes merke seg at budsjettet er et styringsverktøy, og at faktiske kostnader kan avvike fra budsjetterte tall.

4. Planer for kommende periode

Styret vil i den kommende perioden blant annet ha fokus på:

· fortsatt tett oppfølging av sameiets økonomi

· etterlevelse av etablerte rutiner

· oppfølging av leverandører og avtaler

· videre arbeid for et trygt og velfungerende bomiljø

Styret ønsker en god dialog med seksjonseierne og oppfordrer til å ta kontakt ved spørsmål eller innspill.

For styret Sameiet Holbergs gate 3,

Line Aune

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET HOLBERGSGATE 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOLBERGSGATE 3.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4DCPZ-ZXVYC-SAHFS-27DD7-2EEYE-831EX

SAMEIET HOLBERGSGATE 3
ORG.NR. 988626007, KLIENTNR. 3839

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 197 302	1 097 208	1 151 850	1 196 000
Andre inntekter	3	5 359	40 504	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 202 661**	**1 137 712**	**1 151 850**	**1 196 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 011	-10 011	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-71 000	-71 000	-71 000	-71 000
Revisjonshonorar	6	-8 518	-7 308	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-47 090	-45 279	-45 000	-48 000
Konsulenthonorar		-4 000	-7 274	0	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-130 281	-1 343 319	-144 000	-148 000
Forsikringer		-224 339	-194 221	-207 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-314 843	-289 491	-301 000	-330 000
Energi/fyring	9	-10 338	-8 018	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 039	-161 546	-158 000	-163 000
Andre driftskostnader	10	-169 558	-107 411	-105 000	-186 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 135 017**	**-2 244 878**	**-1 059 000**	**-1 232 000**
DRIFTSRESULTAT		**67 644**	**-1 107 166**	**92 850**	**-36 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 320	21 407	17 000	17 000
Finanskostnader	12	-135 187	-74 786	-137 000	-137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-113 867**	**-53 379**	**-120 000**	**-120 000**
ÅRSRESULTAT		**-46 223**	**-1 160 545**	**-27 150**	**-156 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		-46 223	-1 160 545		

SAMEIET HOLBERGSGATE 3
ORG.NR. 988626007, KLIENTNR. 3839

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		488	10 157
Forskuddsbetalte kostnader		64 682	68 076
Driftskonto OBOS-banken		42 288	346 739
Sparekonto OBOS-banken		20 135	57 737
SUM OMLØPSMIDLER		**127 593**	**482 709**
SUM EIENDELER		**127 593**	**482 709**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 670 141	-1 623 918
SUM EGENKAPITAL		**-1 670 141**	**-1 623 918**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 778 921	1 795 857
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 778 921**	**1 795 857**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 985	4 519
Leverandørgjeld		1 141	305 540
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		687	746
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**18 813**	**310 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 593**	**482 709**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2026
Styret i Sameiet Holbergsgate 3

Christina Østergaard Linda Marie Ingvaldstad Line Kristin Aune

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	1 197 302
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 197 302**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 159
Nøkler	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 359**

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 2024/2025	-71 000
SUM STYREHONORAR	**-71 000**

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-8 518
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 518**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-84 910
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 541
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-830
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-130 281**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-214 513
Feie- og tilsynsgebyr	-5 589
Renovasjonsgebyr	-94 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-314 843**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-10 338
SUM ENERGI / FYRING	**-10 338**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 969
Vaktmestertjenester	-169 637
Renhold ved firmaer	10 875
Andre driftskostnader	-567
Bank- og kortgebyr	-2 706
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-555
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-169 558**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	18 716
Renter av driftskonto i OBOS-banken	748
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	248
Andre renteinntekter	348
SUM FINANSINNTEKTER	**21 320**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-132 723
Renter på leverandørgjeld	-257
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-207
SUM FINANSKOSTNADER	**-135 187**

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 fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

ENERGIAVREGNING

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	4 143	
Nedbetalt i år	16 936	
		-1 778 921
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 778 921**

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 Eversen

Christian Dannevig

Hans Bugge

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

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

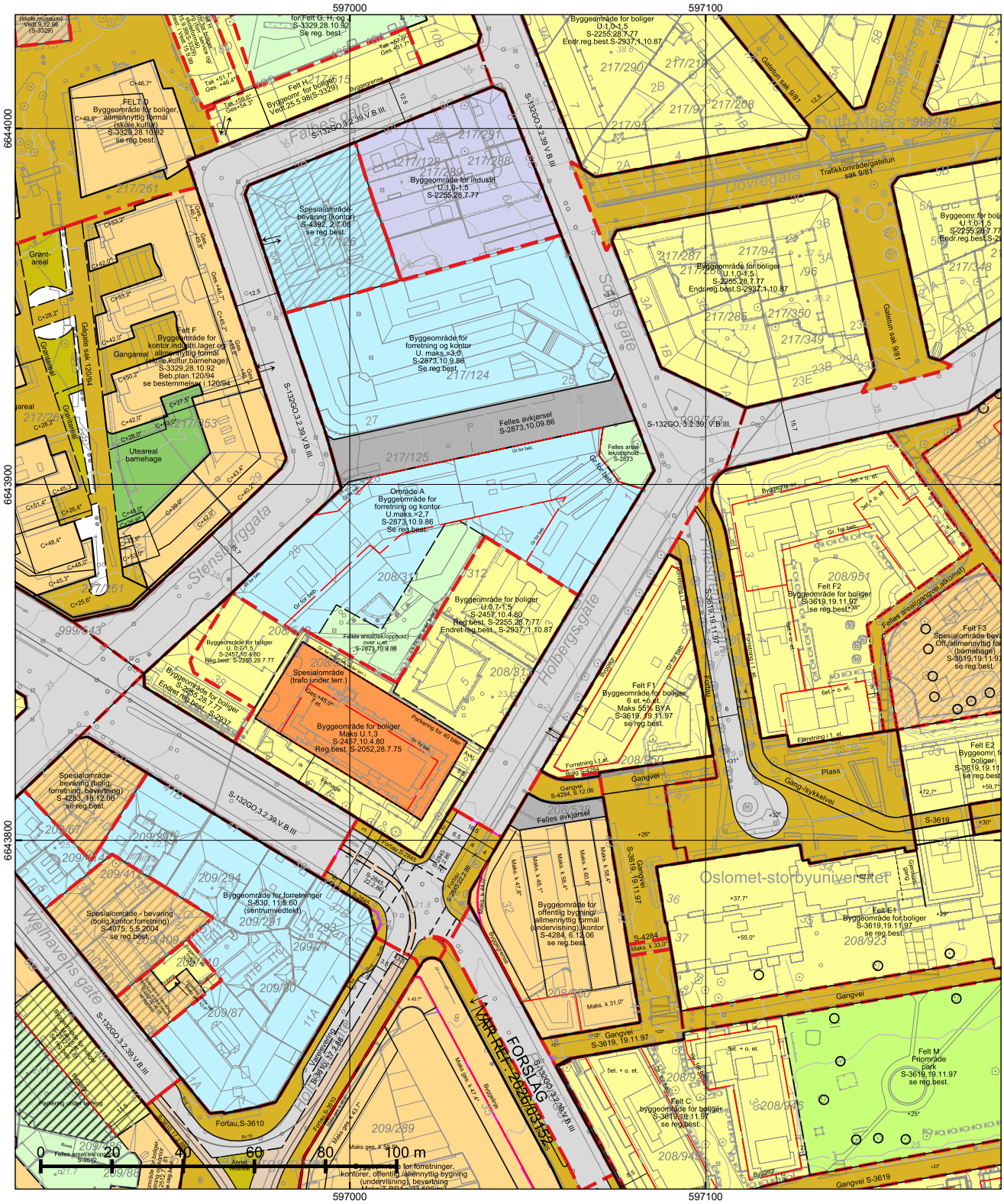
Skilt til postkasse og callinganlegg skal være enhetlig og bestilles via vaktmester eller styret etter behov.

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: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

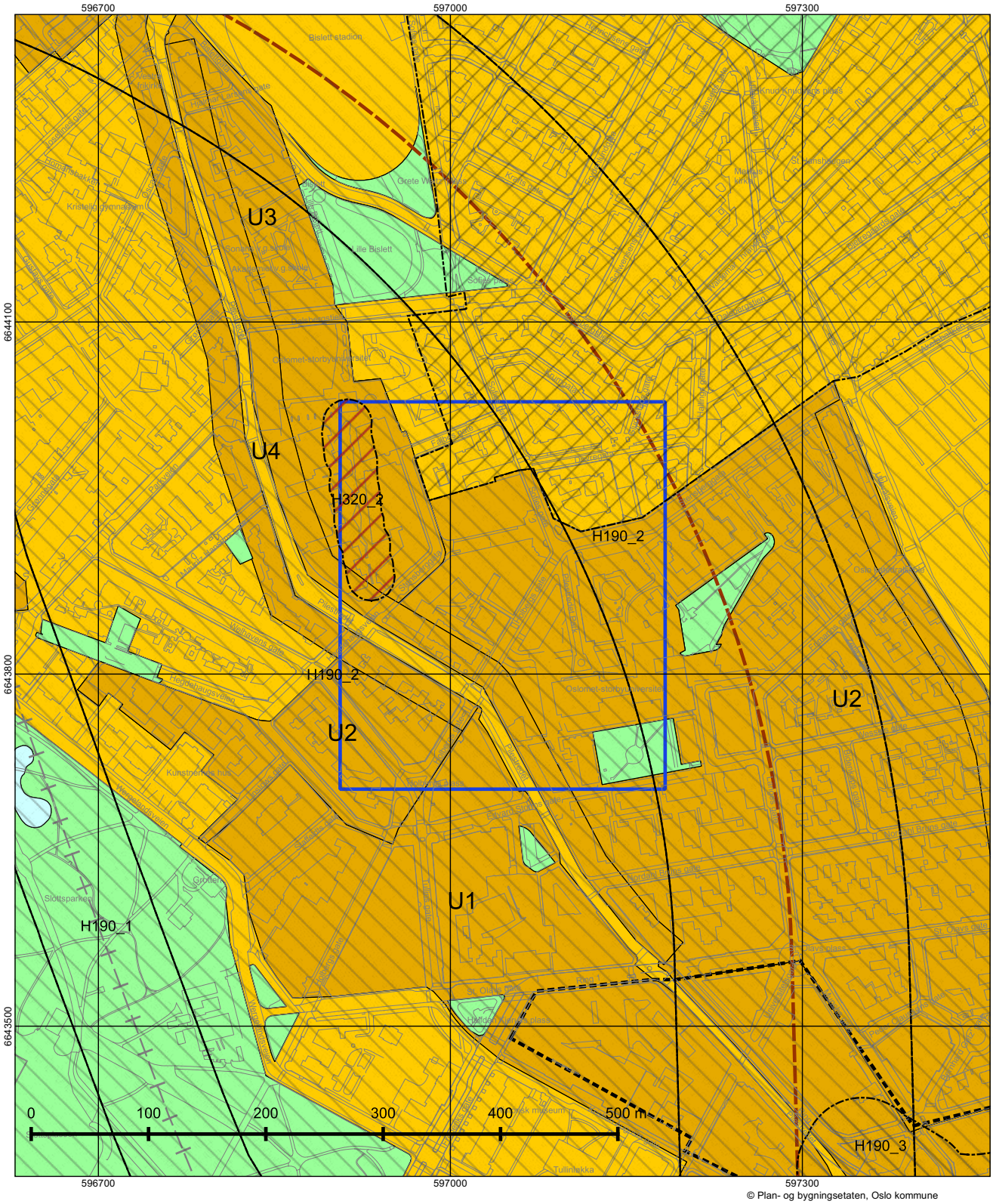
PlottID/Best.nr: 157099/ 86531855
Deres ref.:
Adresse: Holbergs gate 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/312

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157099/86531855
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2457

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Holbergs gate 1, 3, 5, Stenberggata 26 og 28 samt Pilestredet 34 og 38.

Vedtaksdato: 10.04.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001571
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen for eiendommene Holbergs gate 1, 3 og 5, Stensberggata 26 og 28, samt Pilestredet 34 og 38, Oslo kommune

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Holbergs gt. 1 og Stensberggt. 26 og 28 er regulert til:
- Byggeområde for industri.
- Fellesareal - lek/opphold.

Holbergs gt. 3 og 5 samt Pilestredet 38 opprettholder tidligere regulering. Byggeområde for boliger U= 0,7 - 1,5.
Pilestredet 34 opprettholder sin tidligere regulering.
Byggeområde for boliger med spesialområde - trafostasjon i u-etasje maks. U=1,3

§ 3. Maksimalt tillatt antall etasjer er angitt på reguleringskartet.

§ 4. For industribebyggelsen skal parkering ordnes på egen grunn.

§ 5. Fellesareal - lek/opphold skal ligge over del av underetasje og del av 1. etasje på industribebyggelsen, og være felles for eiendommene Holbergs gate 1, 3 og 5, Pilestredet 34 og 38 samt Stensberggt. 26 og 28 Arealet skal opparbeides parkmessig.

§ 6. Med byggemelding skal følge plan som viser atkomst mellom eiendommene Holbergs gate 3 og 5 og Pilestredet 34, 36 og 38 og tilstøtende fellesareal. Fellesarealet må sikres ved gjerde hvor høydeforskjell mellom lekeplass og terreng overstiger 0,5 m.

§ 7. Atkomst til industriområdet skal skje fra Pilestredet via Stensbergata.

V. D J.-No. 167 95
6 Bilag

1453/95 1498/95 = 1710/95 = 1996/95 1641/96 = 181/96

1 Tegning
1 Beregning
3 Tegninger
(1 Skjøde) Tilbageskjøde amtuldet

Expeditions-Dokument

angaaende Foreningsbanken

paa Matr.-No. 3 Hallingsgade

Indleveret 11 Juni 95 Attesteret

260/95

Undertegnede A. Oppmaalingsdirektør tillader sig herved at indsende i Christiania 12 Juni 1895
Lauritz Linthoe

B
261/95

Bygningen staar paa Bagsiden til Nabogrund Matr.No. 3d 2 Pilestraadet (privat Vei).

d. u. s.

Frederik Gaarlis.

Undertegnede Grundskyld-Kommission har Intet at bemærke ved Klokketaarn, naar Skillevæggen mellem dette og Kjøkkenet gjøres dobbelt med Luftskifte i Overensstemmelse med fri Luft-Indkjørselen til Ligningen ligger ikke Betænkning for Pudrets Kjørende. Man har ligeledes fremlagt skriftlig Bevis for at Eieren har Ret til at vedligeholde Vinduer og Vandfald ud mod den særskilt matrikulerede Gade paa Bagsiden, hvilket er lovet at skulle blive fremsendt om af de første Dage. Forøvrigt Intet at bemærke angaaende Stabilitets-beregningen for Jernkonstruktionen over Indkjørselen for Klokketaarnets Vægge er fjeldudgjørende.

CHRISTIANIA 325/95 J. No 359/95

Christiania 15 Juni 1895
Lauritz Linthoe

Undertegnede Kommission, idet jeg med hensyn til Klokkens henholder mig

Ventilationspiben må ikke være en særskilt pibe, der lægges ved siden af [illegible]
til bygningsinspektørens anvisning. Skulle
der samtlige pipekanaler en gulvflade der er
større end 6 cm².

14/3 [illegible]
76

Chria 18/6 95 [illegible]

Da den private Vei ikke har større end
6,25 Meters Bredde saa kan Bygning med
Facade mod denne Vei ikke tillades
gjort til større Høide end Veiens Bredde.
Planen kan derfor ikke approberes. –

Christiania 20. juni 1895
G. Bull.

Tilbageleveres Hr. Stadsarchitekten idet Eieren
har fremsendt nedlagte Skyde hvorved han bær
at have Ret til Facade ud mod den private
Gade. Det bemærkes at Bygningerne No 34 og 36 Pile-
strædet har Facade ud mod samme Gade. —

Christiania 25 Juni 1895
Chr. Linstow

1498

Man har ikke bestridt Eierens Ret til at
have Facade mod den private Vei men
kun Ret til at opføre den med samme ovenfor
anførte Bygningshøide end Veiens
Bredde. –

Christiania 26. juni 1895.
G. Bull

Under Hensyn til Hr. Stadsarchitektens nye Henvis-
ning til Kundskrivets Paragraf 12 Bygnings-
kommissionens af 6te Dennes der i Kopi er vedlagt
paa Kundskrivet. —

Christiania 8 August 1895
Chr. Linstow

1110/96.

5

Oversendes den dreie Byggnisjkommissionen sinder Henvisning til Paategning af 20de juni d. A. —

Der er formentlig ikke adgang for Byggnisjkommissionen i Henhold til § 33 at tillade den ansøgte Høide for Byggnisjen paa det mod den private Vei medmindre Byggnisjen trækkes 3,75 Mtr tilbage. —

Christiania den 12te August 1895.

I Stadskondukteurs Fravær. —

Hansteen

Dst 21/8 95. 4

1196/96.

Byggnisjkommissionen har besluttet: Planen kan ikke approberes da Byggnisjen faar for stor Høide i Forhold til den private Vei. —

Christiania 24de August 1895

I Stadskondukteurs Fravær. —

Hansteen

Oversendes herved min Anmeldning om Approbation idet herved meddeles at Byggnisjen nu agtes opført helt ud til Grodelinien (til Hallingsgade) hvorved det 6,15 m brede Grundareal blive liggende mellem Byggnisjen og den private Vei. —

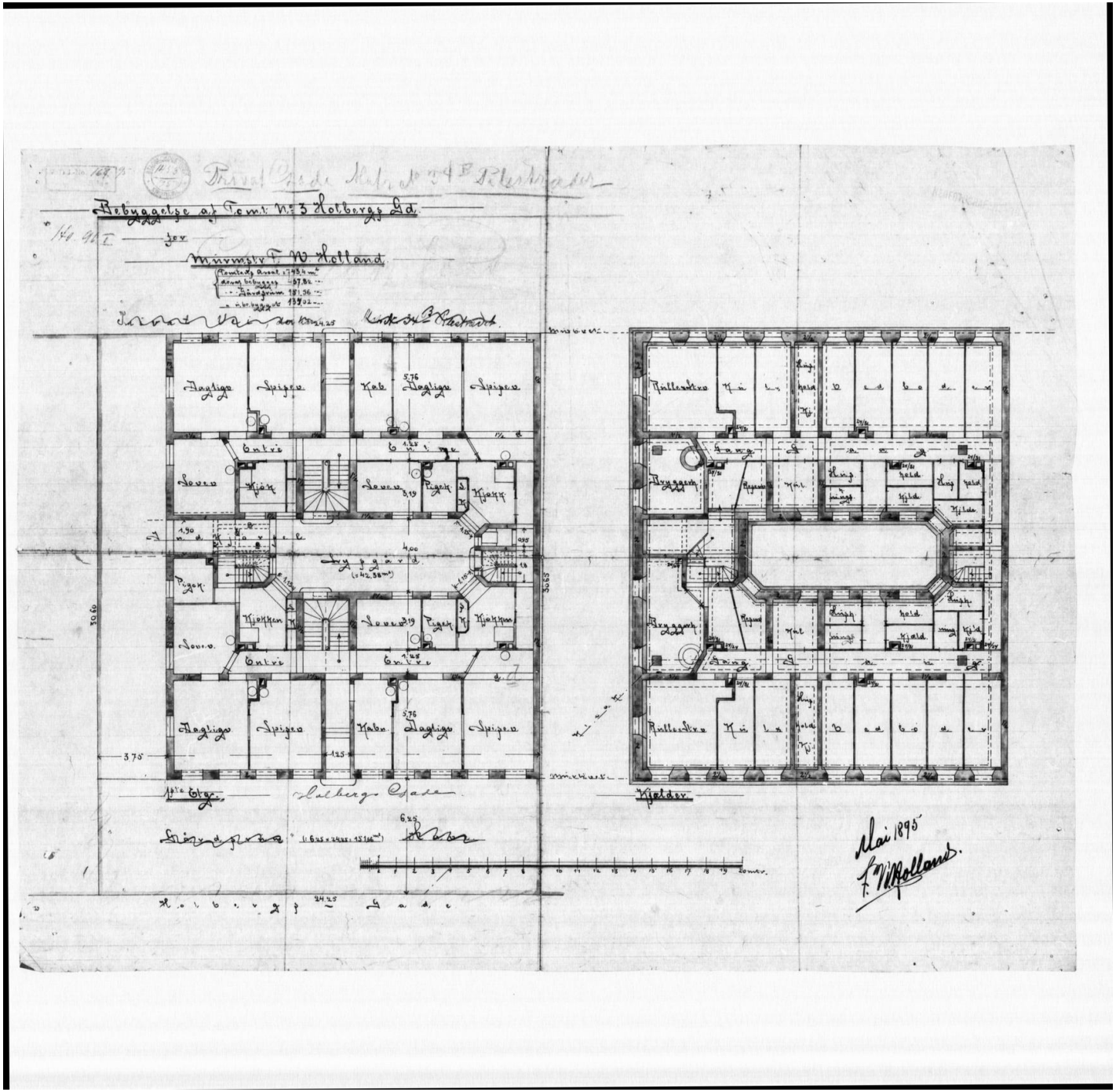
Christiania 24 Januar 1896.

(Sign.)

L. W. Halland.

Hadsteds. 27/1. 96.
C. L.

Oversendes Hr. Stadskondukteuren min Henvisning til vedkommende Paategning og dermed følgende nye Situationsplan. Man vanskelige Pigekamers undvides saa de faar en Grundflade af 6 M.ᵉ kan Byggnisjen ikke tillades opført nærmere den nedlagte Stakittebestemmelse —

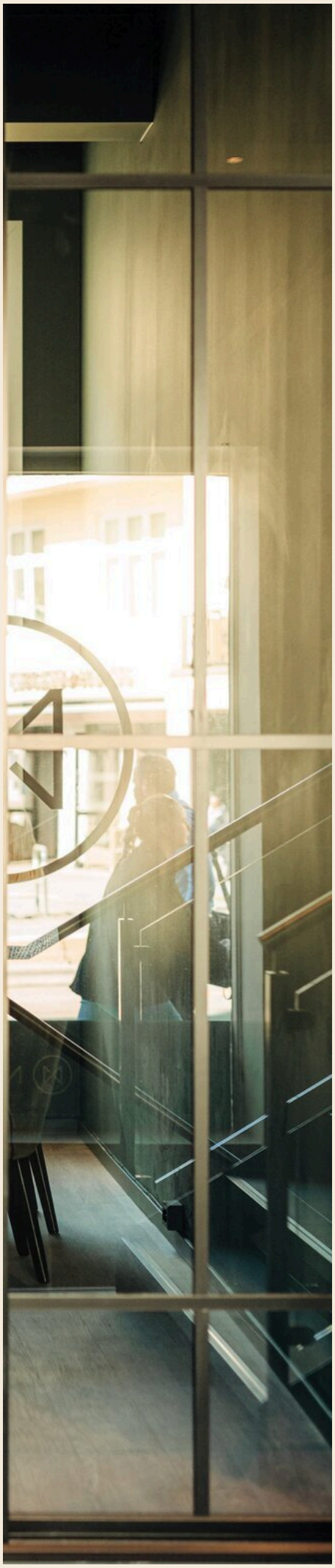

Dagligv.
Spisev.
Kok
Entré
Sovev.
Kjök
Pigek.
Hyggev.
Kjellarskv.
Kjeldav.
Maj 1895
f. Wkolland.

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0316/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holbergs gate 3 0166 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 312, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712