



Holmlia Senter vei 33



— Velkommen til

# Holmlia Senter vei 33



# HOLMLIA SENTER

Lys og romslig 5-roms. God planløsning. Stor innglasset balkong 10 kvm. Parkering. 4 soverom. Nær tog og servicetilbud

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 130,-
Totalpris	4 091 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 627,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	4
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983
Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no
Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Lys, romslig og attraktiv 5-roms leilighet i 1. etasje med en gjennomtenkt og familievennlig planløsning. Boligen byr på en innbydende entré, fire gode soverom og en romslig stue med tilknytning til en delvis åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong på ca. 10 kvm med tilhørende bod. Her får du et ekstra oppholdsrom som kan nytes store deler av året. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet med kort vei til Holmlia senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. I tillegg er det kort avstand til Holmlia stasjon med hyppige buss- og togavganger.
- Høydepunkter:
  - -Parkering
  - -4 soverom
  - -Fjernvarme
  - -Ny parkett i 2026
  - -Stor innglasset balkong 10m<sup>2</sup>
  - -Kort gangavstand til buss, tog, butikker, treningssenter og servicetilbud
- Velkommen!

# Arealer og innhold

---

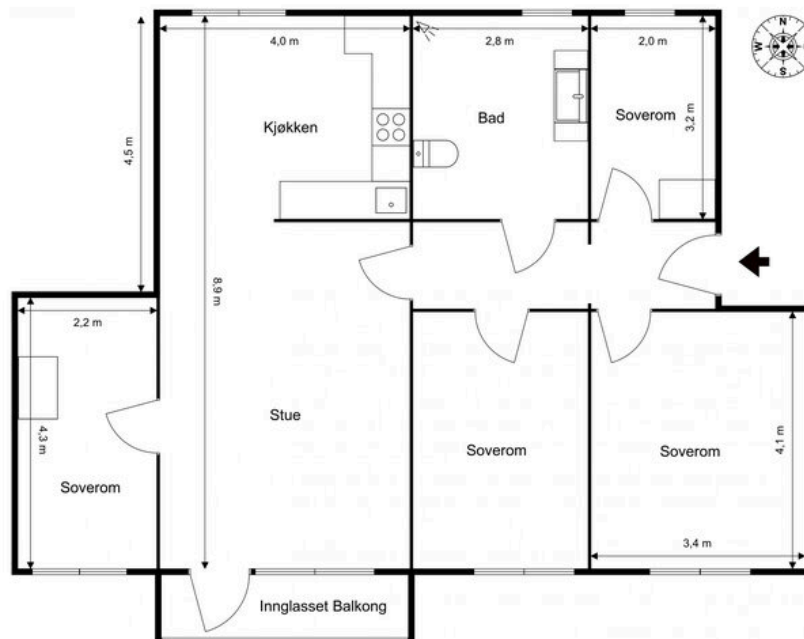
BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	1 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	108 kvm

## Beskrivelse

1. etasje:  
BRA-i: 97 kvm. Entre, 4 soverom, bad, kjøkken og stue.  
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod på balkong.  
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong  
Total BRA: 108 kvm.

# Holmlia senter vei 33

## 1. Etasje



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











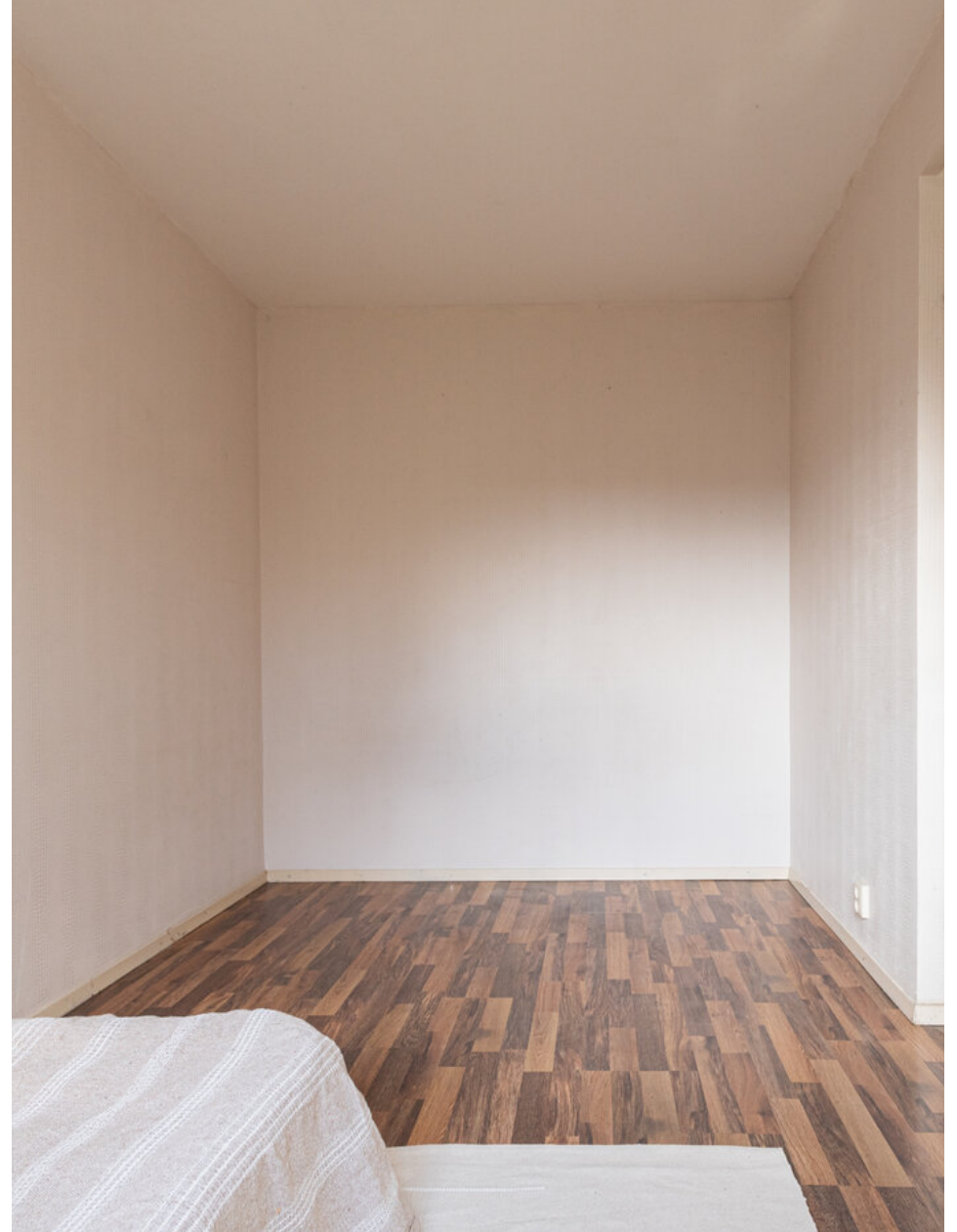
































Informasjon

# Holmlia Senter vei 33

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

8-0096/26

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Holmlia Senter vei 33, 1255 OSLO

Gnr 185, bnr 70, snr 144 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Cuong Ton-That

Hai Trieu Thi Vy

### Kjøpesum og omkostninger

3 990 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

99 750,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
101 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

114 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 091 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 104 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

### Byggeår

1983

### Etasje

1

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 97 kvm

BRA-e: 1 kvm

BRA-b: 10 kvm

Totalt BRA: 108 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 97 kvm. Entre, 4 soverom, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod på balkong.

BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong

Total BRA: 108 kvm.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

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.

Bygningsakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

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

### Solforhold

Innglasset balkong på ca. 10 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Sydvendt.

### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Stue, 4 soverom, bad, entre og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern utvendig bod på balkong på 1 kvm.

### Standard

Entre: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt betong i himling. Porttelefon.

Kjøkken: Flis på gulv, og malt panel og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn.

Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt betong i himling. Radiator.

Utgang til balkong. Takhøyder er målt til 2.40 m.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt betong i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt betong i himling. Radiator.

Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, wc og stoppekran.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør av plast.
- Vannledninger av kobber.
- Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Automatsikringer.
- Radiator i alle oppholdsrom.
- Sentralfyr.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, spalteventiler i vinduer.

### Parkering

Seksjonen disponerer 1 parkeringsplass merket 1008.

Det er mulighet for etablering av ladepunkt for elbil. Kostnader i forbindelse med dette vil utgjøre ca kr 27.000,-.

Det er gjesteparkering på sameiets område, i tillegg til gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Modernisering og påkostninger

Gjennomførte tiltak (2024–2025) i sameiet:

Oktober–november 2024: Ventilasjonsrens og rensing av avløp i alle seksjoner.

Januar 2025: Ny avtale med Christiania Vaktmester. Kostnad redusert fra 65 000 kr til 48 000 kr per måned.

Februar 2025: Ny avtale for skadedyrkontroll. Byttet fra Anticimex (80 000 kr/år) til Skadedyrkontroll (20 000 kr/år).

Mars 2025: Kameraovervåking installert på parkeringsplassen Grasje og søppelhuset.

April 2025: Installert nytt låssystem (Salto brikkesystem) for hovedinngang, kjeller, boder og garasje.

Mai 2025: Byttet 2 boddører ved Holmlia Senter vei 7. Malt alle utvendige bodvegger. Malt inngangsdør og vegger (innvendig og utvendig) ved garasjeinngang i Holmlia Senter vei 4.

Juni 2025: Utbedret hull i vegger i alle 21 oppganger. Reparert og festet løse fliser.

August 2025: Trimmet busker og klippet gress i sameiets områder. Felt 2 trær. Innført maks høyde på busker: 180 cm.

September 2025: Felt 10 trær som var angrepet av sopp.

Oktober 2025: Renset 12 overvannskummer som var tette av stein og slam.

November 2025: Utført membranarbeid på garasjetak og kjellertak (tun nord).

Desember 2025: Byttet varmeveksler og ekspansjonskar i fyrrommet.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Flisslegging.

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjeldlund boligsameie.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

### Bygnings sakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. 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:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av betong forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2017.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.

Formpressede innerdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken - Overflater og innredning. Oppsummering: TG2 grunnet alder/sliktaje på kjøkken.

Kjøkken - Avtrekk. Oppsummering: TG2 grunnet ikke sug fra vifte.

Avløpsrør. Oppsummering: TG2 grunnet alder.

Vannledninger. Oppsummering: TG2 grunnet alder på kobberrør samt at

kjøkkenkran lekker ved tapping av vann.

Vannbåren varme. Oppsummering: TG2 grunnet alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom - Våtrom. Oppsummering: TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral. Oppsummering: TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereider. Oppsummering: TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Integrerte hvitevarer er: platetopp og stekeovn.

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

Ved utleie skal seksjonseier senest 14 dager før innflytting melde skriftlig til styret

hvem som er leietaker og hvor mange som skal bebo leiligheten. Seksjonseier må sammen med sin leietaker møte personlig hos styret for at styret skal godkjenne utleieforholdet. Alle forsinkelser vil bli belastet med 100 kr pr. dag. Ved hvert fremleieskifte blir eier belastet med et fremleiegebyr på kr 250,- som skal dekke sameiets utgifter i forbindelse med fremleieskiftet.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator

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

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke kjennskap til om det er tegnet Norgespris, da selger ikke selv bebor leiligheten.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 627,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, vaktmestertjenester, forsikring, revisjon, velikehold m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:

Felleskostnader kr 2.143,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 477,- pr. md.

Kommunale avgifter kr 1.541,- pr. md.

Oppvarming kr 2.272,- pr. md.

Parkering kr 63,- pr. md.

Oppsparing underjordisk søppel kr 131,- pr. md.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

### Andre utgifter

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører. Det må påregnes kostnader til innbo, samt øvrige ønskede abonnementer m.m.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 290 409,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 5 161 634,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

### TV/Internett/Bredbånd

Fjeldlund sameie har en avtale med Telia på leveranse av en grunnpakke som omfatter TV og bredbånd.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Fjeldlund Boligsameie, orgnr. 975590119

#### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Fjeldlund Boligsameie, med organisasjonsnummer 975 590 119, ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 197 boligseksjoner og 1 næringseiendom.

Forretningsfører for selskapet er Solibo AS.

Revisor: BDO AS.

Boligselskapets hjemmeside: [home.solibo.no/hp/fjeldlund](http://home.solibo.no/hp/fjeldlund).

Styreleder: Arfan Asghar.

Hentet fra referat informasjonsmøte (veirett)

Det pågår en sak i sameiet knyttet til adkomstvei for renovasjon og utrykningskjøretøy. Per i dag foreligger det ingen permanent godkjent løsning etter at tidligere avtale utløp i oktober 2025. Styret arbeider aktivt med saken i dialog med relevante myndigheter og aktører, og midlertidige løsninger benyttes inntil videre. Forholdet kan medføre praktiske konsekvenser for beboerne, og det er opprettet videre oppfølging for å finne en varig løsning. Se dokument vedlagt i salgsoppgaven.

Styret opplyser den 27.03.2026 at felleskostnadene planlegges økt med 100 kr fra neste år, som følge av både økte kommunale avgifter og kommende rehabiliteringsprosjekter. Sameiet har for tiden en pågående sak mot OBOS som gjelder veirett til Holmlia Senter 21–33. Fremover planlegges etablering av underjordiske, bunntømte søppelanlegg, samt fasadevask av hele bygget.

#### Forretningsfører

Solibo AS

#### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

#### Styregodkjenning

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.  
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har totalt 2 felles lån.

Lån 1 - Vinduslån

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1213.39.21603

Nominell rente (flyt): 7,25 %

Innfrielsesår: 2028

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.02.2026: kr 3 514 816

Andel av saldo: kr 0

IN-ordning: Ja

Lån 2 - Garasjelån

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.41.22091

Nominell rente (flyt): 7,30 %

Innfrielsesår: 2041

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.02.2026: kr 1 205 673

Andel av saldo: kr 0

IN-ordning: Ja

Fellesgjelden/felleskostnader vil kunne endre seg ved økning av rentenivå (kapitalkostnader), økte energipriser/kommunale avgifter o.l. og evt. ved vedtak/endringer vedtatt på generalforsamling. Sameiet kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varse

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Sameiet budsjetterte regnskap for 2025: 1 308 230,-

Årsresultat for 2024: 3 362 715,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er ikke tillatt å fjerne radiatorer uten godkjenning av styret. Unnlatelse av å melde fra om skadet eller fjernet varmemåler på radiator og/eller varmtvannsmåler, medfører et gebyr på kr 3000,-. Eventuell reparasjon må dekkes av seksjonseier.

Postkasser og ringeapparater skal være merket med skilt tilpasset postkassene og ringetablåene. Annen type merking er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på verandaene og de avskjermede utearealene.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad avholdes som regel en gang mellom de siste ukene i april og de første ukene i mai. Sameiet anbefaler at alle som har mulighet deltar på dugnad for å gjøre boligsameiet fint før sommeren. Dugnad er ikke pliktig.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, katt og andre selskapsdyr. Dyrehold skal registreres hos styret. I forbindelse med registreringen må en spesiell erklæring undertegnes. I erklær ingen er inntatt ordensregler for dyrehold i sameiet og konsekvensen av brudd på disse.

Følgende regler gjelder:

- 4.1 Dyrets navn og rase skal registreres hos styret.
- 4.2 Dyret må ikke luftes i boligsameiet. Med dette menes at sameiets eiendom og uteanlegg ikke skal være dyretoalett.
- 4.3 Dyret skal føres i bånd på sameiets eiendom.
- 4.4 Dyrets eier har en spesiell plikt til å holde dyrene borte fra barnas lekeplasser.
- 4.5 Ekskrementer som ved et uhell skulle komme, må fjernes med en gang
- 4.6 Ved tre begrunnede skriftlige klager fra andre beboere, må dyret omgående fjernes fra boligsameiet. Å unnlate å etterkomme fjerning av dyr, etter skriftlig beskjed fra styret, er å betrakte som vesentlig mislighold.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 93913056

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 27 977 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med grønne fellesarealer, variert beplantning og et tiltalende uteområde.

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

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

#### Radonmåling

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

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert og trafikkskjermert boligområde på Holmlia, Søndre Nordstrand i Oslo. Det er kort avstand til både sjøen og marka, da bydelen strekker seg fra Oslofjorden til Østmarka. Her bor du med gangavstand til alt man trenger i hverdagen, inkludert barnehage, skole, servicetilbud og kollektivtransport.

Fra boligen er det gangavstand til nye Holmlia senter med alt av fasiliteter innenfor servicetilbud slik som butikker, apotek, vinmonopol, kafeer, restauranter, treningssenter, m.m. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Meny. Kiwi ligger også i nærheten. For ytterligere servicetilbud er det flere kjøpesentre med kort avstand blant annet Senter Syd på Mortensrud, Sæter torg og Lambertseter senter. Samtidig er det en kort kjøretur til Kolbotn torg med flere butikker, servicetilbud samt hyggelige kafeer og restauranter. Nærhet til kino og andre kulturtilbud, både på Kolbotn og Symra på Lambertseter senter.

Foruten urbane tilbud er også avstanden til flotte turterreng kort. Enten det er fotturer i skog og mark på sommerhalvåret eller i skisporet om vinteren. Ønsker man sjøliv med gode fiske- og bademuligheter er det også kort avstand til en av Oslos mest populære badestrender som bl.a. Hvervenbukta. Her ligger også den svært idylliske kafeen Anne på Landet, hvor du kan nyte en deilig kopp kaffe og en av Oslos beste kanelboller mens du skuer ut over Oslofjorden. Området har mange andre rekreasjonsmuligheter som blant annet Søndre Aas gård med diverse aktiviteter for både voksne og for barn.

Svartskog byr også på mye hygge og historie. Ta turen innom Svartskog Kolonialen å kjøp en kaffe og bolle før turen går videre ned til Roald Amundsens hjem. Samt mange andre rekreasjonsmuligheter som blant annet Søndre Ås Gård. Holmlia og Søndre Nordstrand har gode og veldrevne idrettsmiljøer med mange forskjellige idrettsgrener; Breddeklubben Holmlia Sportsklubb, som holder til i Lusetjerndalen, gir barn og unge i lokalmiljøet et godt idrettstilbud: fotball, håndball, innebandy, basketball, turn, dans og ballett. Området byr også på fasiliteter som treningssentre, flere kunstgress fotballbaner, Ljan slalåmbakke på Sloreåsen, flere golfbaner innenfor 10-15 minutters kjøring med bil. Området byr også på en svømmehall som nylig har blitt totalrehabilitert og flerbrukshall. Holmlia har gode

og veldrevne idrettsmiljøer med flere ulike idrettsgrener.

### Bebyggelse

Holmlia har en variert bebyggelse med både blokker, rekkehus og frodige parkområder.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Holmlia stasjon, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer totalt 9 ulike linjer.

Nærmeste togstasjon: Holmlia stasjon, kun 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: L2 og L2x.

Nærmeste trikkeholdeplass: Ljabru, ca 6 minutters kjøretur fra leiligheten. Her passerer linje: 13 og 19.

Nærmeste T-banestasjon: Mortensrud, ca 9 minutters kjøretur fra leiligheten. Her passerer linje: 2 og 3.

I tillegg er Oslo S innen rekkevidde hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.11.1985 for oppføring av boligblokk. Videre foreligger det ferdigattest for fasadeendring (Balkonger) datert 21.11.2000. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra originale byggetegninger i forhold til hvordan boligen i dag er benyttet. Soverom 4 er i originale byggetegninger godkjent som bod (tilleggsdel - ikke godkjent til varig opphold). Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.

Det er ikke søkt om bruksendring for nevnte avvik og selger bærer ingen risiko/ansvar for at evt. godkjenning kan eller vil gis. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

#### 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 byggeområdet for boliger i henhold til reguleringsplan: S-2449. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Holmlia Senter vei 17 og 18 - søknad om fasadeendring, ombygging og bruksendring av underetasje til treningsstudio. Saksnummer: 202510178. Siste dok. 20.03.2026.

Holmlia Senter vei 11 - ombygging av serveringslokale i 1.etasje, ny fettutskiller, ventilasjon. Saksnummer: 202600788. Siste dok. 10.03.2026.

Holmlia senter vei 9 - bruksendring fra forretning til servering - Jøn. Saksnummer: 202510226. Siste dok. 28.11.2025.

Holmlia Senter vei 9 - bruksendring av lokale til kulturarena. Saksnummer: 202520877. Siste dok. 29.01.2026.

Asperudveien 60 - bruksendring av 2. etasje fra kontor til bolig - Blokk B. Saksnummer: 202512085. Siste dok. 10.10.2025.

Holmlia senter vei 3 - mulig ulovlig ombygging og bruksendring. Saksnummer: 202505204.

Liakollveien - riving og oppføring av service- og toalettbygg for bussjåfører ved Holmlia stasjon. Saksnummer: 202515209. Siste dok. 29.10.2025

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/185/70/144:

29.07.1983 - Dokumentnr: 21750 - Erklæring/avtale

Div. bestemmelser vedr. ledningsnett, adkomst, ubebygget areal m.v.

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1983 - Dokumentnr: 37106 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1998 - Dokumentnr: 27049 - Bruksrett  
Bruksrett til boder.  
Rettighetshaver: Holmlia Senter Sameie II.  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om kummer o.l.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om nettstasjon  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om kommunale installasjoner  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om gjerde  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.  
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.  
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 21149 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 144  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 98/17160

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 195 SEKSJONER

30.04.1993 - Dokumentnr: 18416 - Målebrev

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2001 - Dokumentnr: 15043 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 196

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 86/17326

Snr: 197

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/17326

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 144

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/17160

16.03.2001 - Dokumentnr: 15043 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 144

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/17326

12.01.1999 - Dokumentnr: 1526 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:485 Bnr:1

05.08.2021 - Dokumentnr: 958758 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:12

Adkomstrett for brann-og redningsetaten, ambulansetransport og

Renovasjonsetaten i Oslo kommune

Gjelder til 17.06.2025

Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige

etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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 bygnings sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://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 eiendomsmebling § 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 13 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 275,- 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 3. april 2026

### Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 99475337

### Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 41278836

### Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

### 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 Utleiemeglere. 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Holmlia Senter vei 33

# Holmlia Senter vei 33

Nabolaget Holmlia senter - vurdert av 87 lokalgjengere

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

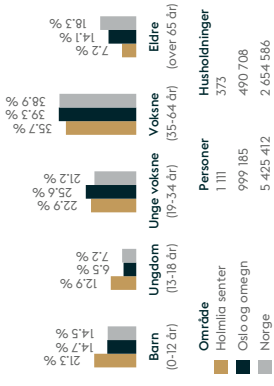
## Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.)	5 min ⚡
253 elever, 24 klasser	0,4 km
Toppåsen skole (1-7 kl.)	10 min ⚡
283 elever, 18 klasser	0,8 km
Rosenholm skole (1-7 kl.)	12 min ⚡
277 elever, 23 klasser	0,9 km
Holmlia skole (8-10 kl.)	4 min ⚡
346 elever, 21 klasser	0,3 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	26 min ⚡
326 elever, 30 klasser	2 km
Bjørnholt videregående skole	7 min 🚶
900 elever	4,2 km
Lambertseter videregående skol...	14 min 🚶
825 elever, 30 klasser	6,6 km

## Offentlig transport

🚶 Holmlia stasjon	4 min ⚡
Totalt 9 ulike linjer	
🚶 Holmlia stasjon	5 min ⚡
Linje L2, L2x	
🚶 Ljabru	6 min 🚶
Linje 13, 19	
🚶 Mortensrud	9 min 🚶
Linje 2, 3	
🚶 Oslo S	18 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	

## Aldersfordeling



## Barnehager

Fjeldlund barnehage (1-5 år)	3 min ⚡
53 barn	0,3 km
Lia barnehage (1-5 år)	8 min ⚡
61 barn	0,6 km
Hallagerbakken barnehage (1-5 ...	9 min ⚡
54 barn	0,8 km

Oppløvd trygghet  
Veldig trygt 69/100

Naboskapet  
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene  
Bra 58/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

## Sport

🏊 Holmlia flerbrukshall	2 min ⚡
🏊 Holmlia idrettspark	5 min ⚡
🏊 Holmlia Bad	2 min ⚡
🏊 Lia Trening	4 min ⚡

«Allt er nära, skoler, butikker, aktiviteter for barn.»

— Sitat fra en lokalgjeng

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100

## Aktivitetstilbud

Bra 75/100



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



**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gal  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo

**Nordvik Majorstuen**  
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

#### Boligopplysninger for boligselskap:

#### Fjeldlund Boligsameie

Vi viser til forespørsel av 17.02.26

17.02.2026

#### Megleropplysninger

**Boligselskap:** Fjeldlund Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 975590119  
**Gnr./bnr:** 185/70  
**Eier(e):** Cuong Ton-That / Trieu Thie Vy  
**Seksjons-/andelsnr:** 144  
**Adresse:** Holmlia Senter vei 33, 1255 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/fjeldlund](http://home.solibo.no/hp/fjeldlund)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/fjeldlund/kontakt](http://home.solibo.no/hp/fjeldlund/kontakt)

#### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/  
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93913056
- Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen og boligselskapets hjemmeside.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Seksjonen disponerer 1 parkeringsplass

#### Informasjon om lån -

##### · Lån 1 - Vinduslån:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1213.39.21603	
Nominell rente (flyt):	7,25 %	
Innfrielsesår:	2028	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.02.2026:	kr	3 514 816
Andel av saldo:		kr 0
IN-ordning:	Ja	

##### · Lån 2 - Garasjelån:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.41.22091	
Nominell rente (flyt):	7,30 %	
Innfrielsesår:	2041	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.02.2026:	kr	1 205 673
Andel av saldo:		kr 0
IN-ordning:	Ja	

#### Total andel fellesgjeld for seksjonen -

kr 0

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.143,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 477,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr 1.541,- pr. md.
Oppvarming	kr 2.272,- pr. md.
Parkering	kr 63,- pr. md.
Oppsparing underjordisk søppel	kr 131,- pr. md.
<b>Totale felleskostnader pr. d.d:</b>	<b>kr 6.627,- pr. md.</b>

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 30 510	kr 3 594

#### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink. mva

Med vennlig hilsen,  
Solibo AS

# Holmlia Senter vei 33 1255 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983

BRA: 115 m<sup>2</sup>

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

5

TG-3

1

TG-IU

2

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertak AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41237>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Våtrom	TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 grunnet alder/sliktaje på kjøkken.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 grunnet ikke sug fra vifte.
Avløpsrør	TG2 grunnet alder.
Vannledninger	TG2 grunnet alder på kobberør samt at kjøkkenkran lekker ved tapping av vann.
Vannbåren varme	TG2 grunnet alder.

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereider	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 23.3.2026 Rapportdato: 24.3.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Cuong Ton-That Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Christian Omre Telefon: 93060672  
Firma: Fidens as Epost: rodelokkatakst@gmail.com  
Tittel: Adresse: Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo  
Profesjonsansvarsforsikring: IF

Om bygningssakkyndig:  
Tørrmester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

#### Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befarig. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

### Informasjon om boligen

Adresse: Holmlia Senter vei 33, 1255 Oslo  
Kommunenr: 301 Gårdsnr: 185 Bruksnr: 70 Festenr:  
Seksjonsnr: 144 Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1983  
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:  
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:  
Yttervegger av betong forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:  
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:  
Etasjeskille av betong

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	97 Romfordeling: Entre,4 soverom, bad, kjøkken, stue.	1 Romfordeling: Utvendig bod på balkong.	10	0
Kjeller	7	0	7 Romfordeling: Kjellerbod	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>115</b>	<b>97</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattig

Type	Balkong
Innglasset balkong på ca. 10 m <sup>2</sup> med adkomst fra stue. Sydendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye balkonger i borettslaget i 2017, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattig</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2017.	
Entreder i malt utførelse. Brannklasse B30.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det er integrert platetopp og stekeovn. Frittstående kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.	
Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskum som har etgreps blandebatteri.	
TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.	
TG2: Det mangler en dør til hjørneskapet.	
TG2: Svelleskader på en kjøkkenfront	
Det anbefales å montere komfyrvakt på alle kjøkken som brannsikringstiltak, selv om dette ikke var krav på etableringstidspunktet.	
Det anbefales å montere lekkasjesikring på alle kjøkken som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om dette ikke var et krav ved kjøkkenets etablering.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekeovnen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
TG2: Avtrekk har begrenset funksjon. Suger ikke.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Ytterligere undersøkelser bør utføres av fagmann/borettslaget for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Nødvendige tiltak gjøres deretter.	

### 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

## 6.5 Avløpsrør

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til reiming, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.40 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
----------------------------------	-------------

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befarig

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
---

Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Grunnet støy fra vannlås på bad, bør dette sjekkes opp av en fagmann, og nødvendige tiltak gjøres deretter.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
--------------------------------------	-------------

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert på bad.

TG2: Kjøkkenkran lekker ved tapping av vann

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
---

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkkenkran må repareres eller skiftes ut.

## 6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i felles oppgang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig feste?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiator i alle oppholdsrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-2</b>
TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlige tilsyn anbefales.

## 6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-IU</b>
TG1U: Sentralstyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

## 6.10 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-IU</b>
TG1U: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, spalteventiler i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-I</b>
Det registreres ikke sug fra avtrekkskanaler på bad eller kjøkken. Dette er omtalt under "våtrom" og "kjøkken".	
Merknad: Det er borettslaget sitt ansvar og det er en pågående sak, opplyst av dagens eier.	

## 6.12 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.</p> <p>Videre registreres det:</p> <p>TG2: Flatt gulv.</p> <p>TG3: Ikke tilgjengelig sluk.</p> <p>TG3: Ikke sug fra ventilasjonskanal.</p> <p>TG2: Fuktskader i servantskap.</p> <p>TG2: Sprekk i servant.</p> <p>TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.</p>	
<p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>Badet må påregnes totalrenovert.</p> <p>Om ikke badet blir renovert, anbefales det å installere et tett dusjkabinett for for å minske forbruksvann på vegger. Det anbefales også montering av lekkasjestopper, dette endrer ikke tilstandsgrad.</p>	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>200 000 - 500 000</b>

### 6.13 Øvrig

#### Beskrivelse

Det registreres en sprukket gulvflis på kjøkken.

### 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Vy, Hai Trieu Thi	9578-5999-4-2304080	2026-02-21 15:26:15
Ton-That, Cuong	9578-5995-4-924047	2026-02-21 15:21:58



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato  
21. feb. 2026  
Oppdragsnummer  
8-0096/26

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Holmlia Senter vei 33, 1255 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Cuong Ton-That, Hai Trieu Thi Vy	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. august 1994	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: Fjeldlund boligsameie Forsikret i: Gjensidige	

### Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Flisslegging

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjeldlund boligsameie

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0096/26

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Ton-That, Cuong</b>	<b>2026-02-21</b>	<b>Vy, Hai Trieu Thi</b>	<b>2026-02-21</b>
Identifikasjon		Identifikasjon	
 <b>bankID</b> Ton-That, Cuong		 <b>bankID</b> Vy, Hai Trieu Thi	





**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## Ordinært årsmøte

Fjeldlund Boligsameie  
22. april 2025



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Fjeldlund Boligsameie

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 22.04.2025  
**Tidspunkt:** 18.00  
**Sted:** Deichman Holmlia (Holmlia Senter vei 16, 1255 Oslo)

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

Styreleder:	Arfan Asghar	På valg: 2026
Styremedlem:	Mohammad Ishaq Omar	På valg: 2026
Styremedlem:	Ashraf Butt	På valg: 2026
Styremedlem:	Shehzad Sarwar	På valg: 2026
Styremedlem:	Akhatar Iqbal	På valg: 2026
Varamedlem:	Neha Agnihotri	På valg: 2026
Varamedlem:	Fitim Troni	På valg: 2026

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/fjeldlund/kontakt>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO AS

### Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 82008084

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



### Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

### Årsregnskap 2024

for

**Fjeldlund Boligsameie**

Orgnr: 975 590 119

#### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>1 556 555</b>	<b>1 724 453</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	3 362 715	1 520 562
Endring av egenkapital		-32 747
Avdrag lån	1 999 655	1 655 713
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>1 363 059</b>	<b>-167 898</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>2 919 614</b>	<b>1 556 555</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	3 878 154	2 429 381
Kortsiktig gjeld	958 539	872 826
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>2 919 615</b>	<b>1 556 555</b>

### Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 851 678	8 991 128	8 545 584	8 655 720
Annen driftsrelatert inntekt	3	2 706 666	1 011 090	2 477 269	2 451 240
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 558 344</b>	<b>10 002 218</b>	<b>11 022 853</b>	<b>11 106 960</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	4	50 162	50 020	46 200	152 010
Styrehonorar	5	196 698	327 563	327 563	375 000
Forsikring	6	925 495	822 058	904 300	1 035 600
Forretningsførsel		307 226	289 019	307 200	318 000
Revisjon		12 038	9 978	10 000	10 000
Kommunale avgifter		2 409 758	2 015 581	2 450 569	2 450 040
Energi/fyring	7	144 168	199 977	196 400	242 880
Kabel-TV/internett		1 260 024	1 168 138	1 219 255	1 129 080
Vedlikehold	8	557 865	850 604	759 500	1 074 960
Vaktmestertjenester	9	672 699	843 447	815 200	699 960
Renhold	10	496 829	207 675	194 900	316 080
Andre driftskostnader	11	791 004	1 191 675	1 352 880	801 120
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>7 823 966</b>	<b>7 975 735</b>	<b>8 583 967</b>	<b>8 604 730</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 734 378</b>	<b>2 026 483</b>	<b>2 438 886</b>	<b>2 502 230</b>
Finansinntekter	12	168 283	93 717	80 000	166 200
Finanskostnader	13	539 947	599 638	1 675 700	1 360 200
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>371 664</b>	<b>505 921</b>	<b>1 595 700</b>	<b>1 194 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>3 362 715</b>	<b>1 520 562</b>	<b>843 186</b>	<b>1 308 230</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	14	3 362 715	1 520 562		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>3 362 715</b>	<b>1 520 562</b>		

✓ Signert 01.04.2025 18:54:18 UTC

Oneflow ID 10034169 Side 2 / 9

### Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i Aksjer, andeler og verdipapirfondsandeler		6 200	6 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-123 228	-100 916
Forskuddsbetalte kostnader	15	293 871	244 606
Bankinnskudd	16	3 707 511	2 285 691
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 878 154</b>	<b>2 429 381</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 884 354</b>	<b>2 435 581</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 944 094	-6 306 809
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 944 094</b>	<b>-6 306 809</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	5 869 908	7 869 564
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 869 908</b>	<b>7 869 564</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		379 312	420 373
Forskuddstrekk		0	9 919
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	4 181
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger		643	643
Brenseisregnskap 2024		47 305	0
Brenseisregnskap 2023		0	-86 599
Periodisering av lønn		22 428	0
Skyldig feriepenger		4 560	4 560
Påløpt rente		14 036	21 345
Annen påløpt kostnad		472 072	495 604
Annen kortsiktig gjeld		14 634	0
Mellomregning utlegg		3 550	2 800
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>958 539</b>	<b>872 826</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 884 353</b>	<b>2 435 581</b>

✓ Signert 01.04.2025 18:54:18 UTC

Oneflow ID 10034169 Side 3 / 9

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

	2024
NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Innkrevde felleskostnader	5 505 646
Kabel-TV/internett	1 184 224
Kapitalkostnader 1 (vinduslån)	1 428 429
Kapitalkostnader 2 (garasjelån)	142 479
Parkering	139 300
Garasjer	59 600
Annen inntekt 1 (Rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør)	392 000
	<b>8 851 678</b>

### NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Eilblading	-656
Refusjoner	12 000
Elektrisitet	1 412
Nøkler/portåpnere	8 380
Kommunale avgifter	2 425 078
Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	126 920
Innbetaling på IN-avtale	122 029
Annen inntekt	11 503
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>2 706 666</b>

### NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 27 734.

### NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Periodisering av lønn	17 550
Periodisering av feriepenger	2 106
Periodisering av arbeidsgiveravgift	2 475
Periodisering av arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	297
Arbeidsgiveravgift	27 734
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>50 162</b>

### NOTE 5 - STYREHONORAR

Ekstern styreleder	67 698
styret	129 000
<b>Sum forsikring</b>	<b>196 698</b>

### NOTE 6 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	924 051
Andre forsikringer	1 444
<b>Sum forsikring</b>	<b>925 495</b>

### NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	137 205
Fjernvarme	6 963
<b>Sum energi/fyring</b>	<b>144 168</b>

### NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	-31 998
Vedlikehold VVS	473 137
Vedlikehold elektro	16 500
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	84 119
Vedlikehold brannsikring	983
Vedlikehold fyringsanlegg	15 124
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>557 865</b>

**NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER**

Vaktmestertjenester	629 160
Vaktmestertjenester tillegg	43 539
<b>Sum vaktmestertjenester</b>	<b>672 699</b>

**NOTE 10 - RENHOLD**

Det har vært etterbetalt kostnader fra 2023

Matteleie	33 445
Renhold	407 748
Renhold tillegg	55 636
<b>Sum renhold</b>	<b>496 829</b>

**NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	3 000
Renovasjon	123 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	55 568
Snebrøyting/gressklipping	6 508
Leie transportmidler	1 187
Driftsmaterialer	824
Datautstyr og -rekvisita	2 116
Programvare/lisenser	6 438
Nøkler og låser	52 089
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	19 182
Infrastruktur elbil-lading	103 853
Juridisk bistand	9 999
Vakthold	119 393
Annen fremmed tjeneste	96 986
Kontorrekvisita	2 857
Dører og porter	6 250
Garasjer	96 150
Servicekostnad	25 000
Styremøter	2 808
Generalforsamling/årsmøte	688
Øredifferanser	-41
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 775
Omkostninger inkasso	125
Annen kostnad	23 906
Konstaterte tap på fordringer	14 593
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>791 004</b>

**NOTE 12 - FINANSINNTEKTER**

Annen renteinntekt	77 146
Kundeutbytte forsikring	91 137
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>168 283</b>

**NOTE 13 - FINANSKOSTNADER**

Annen rentekostnad	32 261
Annen rentekostnad 1213.39.21603	408 265
Annen rentekostnad 1 16364122091	99 421
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>539 947</b>

**NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forsikringsbetalt forsikring	274 571
Andre forskuddsbetalte kostnader	19 300
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>293 871</b>

**NOTE 14 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	1 520 562
Overført til/fra egenkapital	3 362 715
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>4 883 277</b>

**NOTE 16 - BANKINNSKULD OG LIGNENDE**

Driftskonto	3 707 192
Bankinnskudd for skattetrekk	319
<b>Sum Bankinnskudd og lignende</b>	<b>3 707 511</b>

**NOTE 17 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

Bank	Nordea	DNB	DNB
Lånenummer	6030.80.63286	1213.39.21603	1636.41.22091
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2013	2016	2021
Løpetid	12 år	12 år	20 år
Innfrilsesår	2025	2028	2041
Rentesats (nominell)	8,60 %	7,75 %	7,80 %
<b>Opprinnelig lånebeløp</b>	<b>5 000 000</b>	<b>20 000 000</b>	<b>1 388 984</b>
Lånesaldo 01.01	811 981	5 772 032	1 285 551
Opptak i periode			36 571
Avdrag i periode	811 981	1 151 104	
<b>Lånesaldo 31.12</b>		<b>4 620 928</b>	<b>1 248 980</b>

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 290.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

## PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I FJELDLUND BOLIGSAMEIE

---

Møtedato: 22. april 2025  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Deichman Holmlia

---

### 1. Konstituering

#### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig.

#### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble Nebahat Calimli foreslått.

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig.

#### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

21 seksjonseiere  
3 fullmakter  
Totalt 24 stemmer

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig.

#### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig.

---

### 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

### 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig.

---

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 290.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**  
Mikkel Vier Simensen

**Protokollvitne:**  
Nebahat Calimli



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligsektorens verdier

T: +47 21 08 05 25  
E: info@solibo.no  
www.solibo.no

Solibo AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

Fjeldlund Boligsameie

Holmlia Deichmanske bibliotek, 13. okt. 2025

### Referat fra informasjonsmøte i Fjeldlund Boligsameie

Styret kalte inn alle eiere og leietakere til et ekstraordinært informasjonsmøte mandag 13. okt. Hensikten med å avholde møtet var å dele informasjon i saken om veirett og mulige konsekvenser for beboere.

Holmlia Senter og tilhørende boliger i nabolaget ble oppført av OBOS omkring 1982. Ifølge Plan- og bygningsetaten ble det stilt krav om at OBOS etablerte en adkomstvei fra Holmliaveien til bruk for renovasjonstjenester, nødetater og øvrig tungtransport. På grunn av kostnadsnivået etablerte OBOS i stedet en vei fra Asperudveien, via den tidligere drosjeholdeplassen og den gamle Meny-butikken, ned til Midttunet (HSV 21–25), Tun Syd (HSV 26–33) og Sameie 2 Holmlia Senter (HSV 15–20, over biblioteket). I 1984 ble Fjeldlund Boligsameie og Sameie 2 Holmlia Senter fradelte og solgt som selveierboliger. Den etablerte adkomstveien har siden vært benyttet i over 36 år.

Utbyggingen av nye Holmlia Senter i 2018 medførte store endringer i eksisterende infrastruktur og den etablerte adkomstveien ble fjernet av utbygger. Plan- og bygningsetaten stilte krav om at det måtte etableres ny adkomstvei til Fjeldlund Boligsameie, Midttunet og Tun Syd. Til tross for at OBOS bekreftet at veien skulle etableres, ble det i stedet inngått en 5-årig avtale med Holmlia Boligsameie (Holmliveien) om begrenset adkomstrett av deres vei for renovasjonstjenester og utrykningskjøretøy. Avtalen ble inngått uten involvering eller informasjon til Fjeldlund Boligsameie eller Sameie 2 Holmlia Senter, og adkomstveien er blitt benyttet i god tro. Avtalen utløp 10. oktober 2025, hvilket innebærer at det per dags dato ikke er noen godkjent adkomstvei for renovasjonstjenester eller nødetater til våre eiendommer.

Styret har over lengre tid vært i dialog med relevante myndigheter og aktører i saken og arbeidet pågår fortsatt. Arbeidet med saken om veirett krever stor arbeidsmengde av styret og påvirker deres kapasitet til å arbeide med andre viktige oppgaver i sameiet. Til tross for betydelig innsats, har det hittil ikke ført til noen løsning som følge av stor motstand og ansvarsfraskrivelse.

Status per medio oktober er at styret avventer tilbakemelding fra advokaten som bistår OBOS, bydelsoverlegen og Plan- og bygningsetaten. Det er opprettet ulovlighets sak som ligger til behandling og det er lagt frem bekymringsmelding om forholdene som påvirker sameiets og nabolagets miljø og sikkerhet. Styret opplever stadig at tonen forandrer seg i møte med etatene.

Informasjonsmøtet har til hensikt å påpeke at det er viktig å være kjent med konsekvensene saken har for Fjeldlund og beboerne, samt for Holmlia senter, svømmehallen, naboen og treningssenteret Evo som kommer.

Veien som benyttes per 13. okt. er ikke avsperrt, men det er bare spørsmål om tid før denne ikke kan benyttes lenger. Styrets holdning til arbeidet fremover er at veien må anses som sperret etter avtalens utløp. Når veien sperres, vil utrykningskjøretøy måtte benytte alternative adkomstveier for å komme til eiendommene. Disse adkomstveiene er midlertidige kriseløsninger og ikke holdbare på permanent basis. At det vil kunne bli økt ferdsel utenfor en godkjent adkomstvei medfører uten tvil svekket trafiksikkerhet på og rundt eiendommene.

Manglende tilgang for renovasjonsetaten vil utgjøre en stor miljø- og helseisiko ikke bare for barna, men alle beboerne i sameiene og nærmiljøet. Styret har forespurt renovasjonsetaten om det kan være et alternativ å benytte mindre biler i renovasjonsarbeidet, men har fått tilbakemelding om at det ikke vil være tilstrekkelig for å håndtere mengden avfall fra sameiet. Styret anser derfor å trille søppeldunkene til avfallshåndteringen i kjelleren på Holmlia Senter som eneste alternativ. Den estimerte kostnaden på kr 500 000,- kreves dekket av OBOS. Inntil noen løsning for avfallshåndteringen er på plass, ser styret seg nødt til å øke antallet søppeldunker til disposisjon for beboerne.

I sum kan ovennevnte forhold påvirke boligverdiene i negativ forstand.

Avslutningsvis vil styret oppfordre eiere og leietakere til å engasjere seg i saken. Alle innspill og forslag vil mottas med takk. Det er blitt vurdert, og er en pågående diskusjon innad i styret, hvorvidt saken bør belyses i media. Medieomtale vil sette OBOS i dårlig lys og kan øke presset på dem til å finne løsning. Styret er innstilt på å gå rettens vei dersom det blir nødvendig for å finne en løsning på saken. Slik styret ser det, vil Fjeldlund ha mer å tape på å ikke ta saken til retten – det vil være det samme som å akseptere dagens situasjon.

Med vennlig hilsen

Styret i Fjeldlund Boligsameie

## SAMEIETS HUSORDENSREGLER

De første husordensreglene ble laget og tatt til etterretning på første ordinære sameiermøte den 29. april 1985.

Husordensreglene ble på ny endret og vedtatt på sameiermøte den 23. januar 1990. Den siste endringen fant sted på sameiermøte den 30. mars 2009.

Hensikten med husordensreglene er å fastsette rammer for sømmelig oppførsel og opptreden i sameiet og i fellesskap med andre beboere.

Husordensreglene er en minimumsramme. Like viktig er det å følge sedvane og praksis som har utviklet seg når mennesker bor i fellesskap. Dette bygger på god tradisjon, og det er forventet på det sted man bor at alle følger de regler og den sedvane som eksisterer.

Husordensreglene gjelder for og skal også respekteres og etterleves av fremleiere. Det er alles ansvar å påse at husordensreglene følges. Det er styrets ansvar å gripe inn når det blir varslet om brudd på husordensreglene.

## HUSORDENSREGLER FOR FJELDLUND BOLIGSAMEIE

### Innledning

Sameierne plikter å følge husordensreglene og de er ansvarlige for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleiere og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at den generer andre. Husordensreglene skal sikre beboernes orden, ro og hygiene i hjemmene og på sameiets områder.

Styret har **plikt** til å påtale overtredelse av bestemmelsene, og ved gjentatte overtredelser å iverksette de tiltak det finner nødvendig for å bringe overtredelsene til opphør.

**Vaktmester og tun ansvarlig har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes. De har likeledes anledning til etter instruks fra styret å håndheve reglene.**

Henvendelser om husordensreglene og/eller brudd på disse skjer til tun ansvarlig eller styret. Dersom styret skal aksjonere, må klagen fremmes skriftlig til styret.

### Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene, vises det spesielt til **paragraf 19** i vedtektene for boligsameiet.

### Alminnelige ordensregler

Beboerne skal vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og bidra til at de ikke forsøples eller forringes og at de etterlates i god stand.

Ballspill i gårdstunene eller i oppgangene er ikke tillatt.

All form for ballspill, sykling og elektriske barnekjøretøy skal være forbudt inne i tunene. Tunene skal ikke benyttes som lekeplasser.

Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede plasser. Innkjøring til gårdstunene er kun tillatt for av- og pålesing. Opphold maksimum 10 minutter uten synlig aktivitet. Ved brudd på denne regelen vil det bli ilagt en kontrollavgift, eller borttauing uten varsel og for bileiers regning.

Det er ikke tillatt å drive bilreparasjoner, bilvask e.l. i gårdstunene.

Parkeringsplassen for gjester skal ikke brukes til sameierne, beboernes eller fremleiers biler.

Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveier er ikke tillatt.

Postkasser og ringeapparater skal være merket med skilt tilpasset postkassene og ringetablåene. Annen type merking er ikke tillatt.

Ingen må sette fra seg gjenstander (barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet utstyr) i felles trapperom eller ganger. **I inngangspartiene** kan det likevel settes barnevogner som er i daglig bruk til barn, forutsatt at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel eller hindrer adkomsten ved utrykning (brann, ambulanse).

Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles trapperom/opp ganger slik at matlukt e.l. generer naboene. Det er ikke tillatt å oppbevare mat eller illeluktende gjenstander på verandaene.

Inngangsdørene skal **alltid** være låst.

Risting av tepper fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.

Oppgangene vaskes av et rengjøringsbyrå en gang pr uke og det henstilles til beboerne om å ta inn dørmatter de dagene vaskingen skjer. Likeledes oppfordres alle som skitner til oppgangen om selv å fjerne dette.

### Håndtering av avfall/søppel

Avfallskontainerne skal bare brukes til tørt avfall som er pakket forsvarlig inn. Avfall skal kastes i **kontainerne** og ikke på bakken. Kontainerne i boliggruppene skal kun nyttes til husholdningsavfall. Det er egne containere for papir og glass- og metallemballasje i tun Nord og tun Syd. Dersom det er behov for deponering/bortkjøring av avfall utenom dette, må den enkelte selv sørge for dette, f.eks. ved å henvende seg til vår vaktmester for bistand. Hver beboer skal stå personlig ansvarlig for sitt elektriske avfall. Dette skal ikke kastes ved søppelcontainerne, men leveres der de tar imot slikt avfall.

**Regler om ro i leilighetene**

Det skal være ro i leilighetene, på balkonger og i gårdstunene fra kl. 2300 til kl. 0700.

Musikkøvelser eller støyende arbeid må kun skje i tidsrommet kl. 0800 til kl. 2000 fra mandag til fredag og i tidsrommet kl. 0900 til kl. 1400 på lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt.

**Bruk av grill**

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på verandaene og de avskjermede utearealene.

**Boder, fellesgarasjer og biloppstillingsplasser**

I bodene må det ikke settes ting som sjenerer andre beboere. Bodene må til enhver tid holdes avlåst. Det må av hensyn til sikkerhet og brannvern ikke plasseres noe i fellesområdene utenfor bodene. I fellesgarasjene og på biloppstillingsplassene skal det holdes alminnelig orden.

**Retningslinjer for oppsetting av parabol**

Montering av paraboler på rekkverk, tak, vegg og lignende er ikke tillatt. Fast montering av ledninger på fasade er ikke tillatt. Paraboler kan plasseres løst (i gulvstativ) inne på balkongene. For leiligheter på bakkeplan kan paraboler plasseres tilsvarende inne på hellebelagt område under balkongen over. Parabolen må settes så nær vegg og gulv som mulig, og må i størst mulig grad være skjult. Plassering av parabol på fellesareal er ikke tillatt. Det er tillatt å sette opp parabol på seksjonens bruksareal. Søknad må sendes styret, som utarbeider retningslinjer.

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde hund, katt og andre selskapsdyr. Dyrehold skal registreres hos styret. I forbindelse med registreringen må en spesiell erklæring undertegnes. I erklæring er inntatt ordensregler for dyrehold i sameiet og konsekvensen av brudd på disse.

Følgende regler gjelder:

- 4.1 Dyrets navn og rase skal registreres hos styret.
- 4.2 Dyret må ikke luftes i boligsameiet. Med dette menes at sameiets eiendom og uteanlegg ikke skal være dyretolett.
- 4.3 Dyret skal føres i bånd på sameiets eiendom.
- 4.4 Dyrets eier har en **spesiell** plikt til å holde dyrene borte fra barnas lekeplasser.
- 4.5 Ekskrementer som ved et uhell skulle komme, må fjernes med en gang
- 4.6 Ved tre begrunnede skriftlige klager fra andre beboere, må dyret omgående fjernes fra boligsameiet. **Å unnlate å etterkomme fjerning av dyr, etter skriftlig beskjed fra styret, er å betrakte som vesentlig mislighold.**

---

## SAMEIETS VEDTEKTER

Ny Lov av 26. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) gjelder for boligsameiet. I tillegg har boligsameiet anledning til å ha egne vedtekter som er presiseringer innenfor lovens rammer.

De første vedtektene for boligsameiet ble laget den 27. september 1983 i forbindelse med etableringen av sameiet. Vedtektene ble endret og tatt til etterretning på første ordinære sameiermøte den 29. april 1985.

Vedtektene ble siste gang endret og vedtatt på sameiermøte den 26. mars 2007. Vedtektene er rettet pr 1.1.2018 i henhold til endringer i ny eierseksjonslov, Lov av 26. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) og ordinært digitalt sameiermøte holdt 24.06.2020.

Hensikten med vedtektene er å fastsette rammer for både forvaltning av sameiet samt den enkeltes rettigheter og plikter ved å være sameier.

Vedtektene skal også respekteres og etterleves av fremleiere når det er relevant. Det er styrets ansvar å påse at vedtektene følges, og å gripe inn når de brytes.

### VEDTEKTER FOR FJELDLUND BOLIGSAMEIE VEDTEKTENE HAR 22 PARAGRAFER

#### Paragraf 1. Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Fjeldlund Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Holmlia Senter Vei 5.

Sameiet består av **197** boligseksjoner og **1** næringsendom i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 3. mai 1984, og endring 16. mars 2001.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom men, **gnr. 185 bnr. 70** i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

#### Paragraf 2. Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

---

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanlegg, av enhver art, må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

#### Paragraf 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Følgende utgifter betales etter medgått/målt/beregnet forbruk: Energi til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonene, vann- og avløpsavgift samt renovasjonsavgift. Vann- og avløpsavgift beregnes etter samme fordelingsnøkkel som for varmt forbruksvann (tappevann).

#### Paragraf 4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier, jfr. eierseksjonslovens § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreingspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Radiatorer for varmtvann vedlikeholdes for egen regning av den enkelte sameier. Rørene frem til radiatorene er sameiets ansvar.

Dørene til den enkelte seksjon, seksjonens vinduer, verandaer og avskjermede utearealer vedlikeholdes av den enkelte sameier. Se vedtektenes paragraf 19.

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

Der hvor felles eiendom, utstyr eller beplantning forsettlig er påført skader eller hærverk og det kan tilbakeføres til en enkelt eller flere sameiere eller noen av husstanden(e), skal denne/disse alene dekke kostnadene til utbedring. Dette gjelder også kostnader påført sameiet for opprydding ved forsøpling av uteområder og plassering av søppel på bakken.

---

Det er ikke tillatt å fjerne radiatorer uten godkjenning av styret. Unnlattelse av å melde fra om skadet eller fjernet varmemåler på radiator og/eller varmtvannsmåler, medfører et gebyr på kr 3000,-. Eventuell reparasjon må dekkes av seksjonseier.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for sameiers regning.

#### **Paragraf 5. Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### **Paragraf 6. Godkjenning av sameiere og fremleiere**

Ny eier av seksjon skal meldes skriftlig til styret for godkjenning. Den nye seksjonseier er ansvarlig for at melding blir sendt innen 14 dager etter kontrakts underskrift.

Ved utleie skal seksjonseier senest 14 dager før innflytting melde skriftlig til styret hvem som er leietaker og hvor mange som skal bebo leiligheten. Seksjonseier må sammen med sin leietaker møte personlig hos styret for at styret skal godkjenne utleieforholdet. Alle forsinkelser vil bli belastet med 100 kr pr. dag. Ved hvert fremleieskifte blir eier belastet med et fremleiegebyr på kr 250,- som skal dekke sameiets utgifter i forbindelse med fremleieskiftet.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

#### **Paragraf 7. Botetthet**

Av hensyn til trivsel i leiligheten og til øvrige sameiere er det nødvendig at den enkelte seksjon bebos av antall personer i overensstemmelse med de alminnelige normer.

På denne bakgrunn anbefaler følgende øvre grenser:

- 1 2 roms seksjon kan det bo 4 personer
- 1 3 roms seksjon kan det bo 5 personer
- 1 4 roms seksjon kan det bo 7 personer
- 1 5 roms seksjon kan det bo 9 personer

Som rom regnes stue og soverom. Seksjonens størrelse er hva som ble fastsatt ved første gangs salg. Ovennevnte begrensninger gjelder så vel beboelse av eier og ved utleie.

Ved utleie og fremleie skal styret ha tilsendt fremleiekontrakt og med opplysning om hvor mange som skal bebo seksjonen. Skriftlig melding sendes styret senest 14 dager før leieforholdet tiltredelse.

Hvis en seksjonseier opptrer i strid med denne bestemmelse, og etter klage nekter retting kan det bli ansett som et vesentlig mislighold av vedtektene og gi rett til pålegg om salg eventuelt fravikelse.

#### **Paragraf 8. Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer skal velges ut ifra antall stemmer og skal ikke ha noen begrensninger på antall perioder han/hun kan sitte. Tjenestetiden skal være 2 år av gangen, for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer etter avstemning på ordinært digitalt sameiermøte holdt 24.06.2020.

#### **Paragraf 9. Styrets kompetanse**

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

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

#### **Paragraf 10. Om styremøtet**

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**Paragraf 11. Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

**Paragraf 12. Saker som skal behandles på årsmøtet**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**Paragraf 13. Møteledelse og innkalling**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

**Paragraf 14. Om årsmøtet**

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**Paragraf 15. Revisjon og regnskap**

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. (Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

**Paragraf 16. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

---

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

**Paragraf 17. Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Som vesentlig mislighold menes også gjentatte brudd på vedtektene og husordensreglene. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

**Paragraf 18. Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kap.13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

**Paragraf 19. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

**Paragraf 20. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med, minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**Paragraf 21. Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om

---

tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**Paragraf 22. Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Revidert Juni 2020



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigstøt DA  
HOLMLIA SENTER VEI 33

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86527064  
1965

Vår ref (Saksnr):

Dato: 18.02.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.185 BNR. 70

Vi viser til bestilling av 20260218 for HOLMLIA SENTER VEI 33.

### GNR. 185 BNR. 70

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.02.1983.

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

**27977 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 5 teiger.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

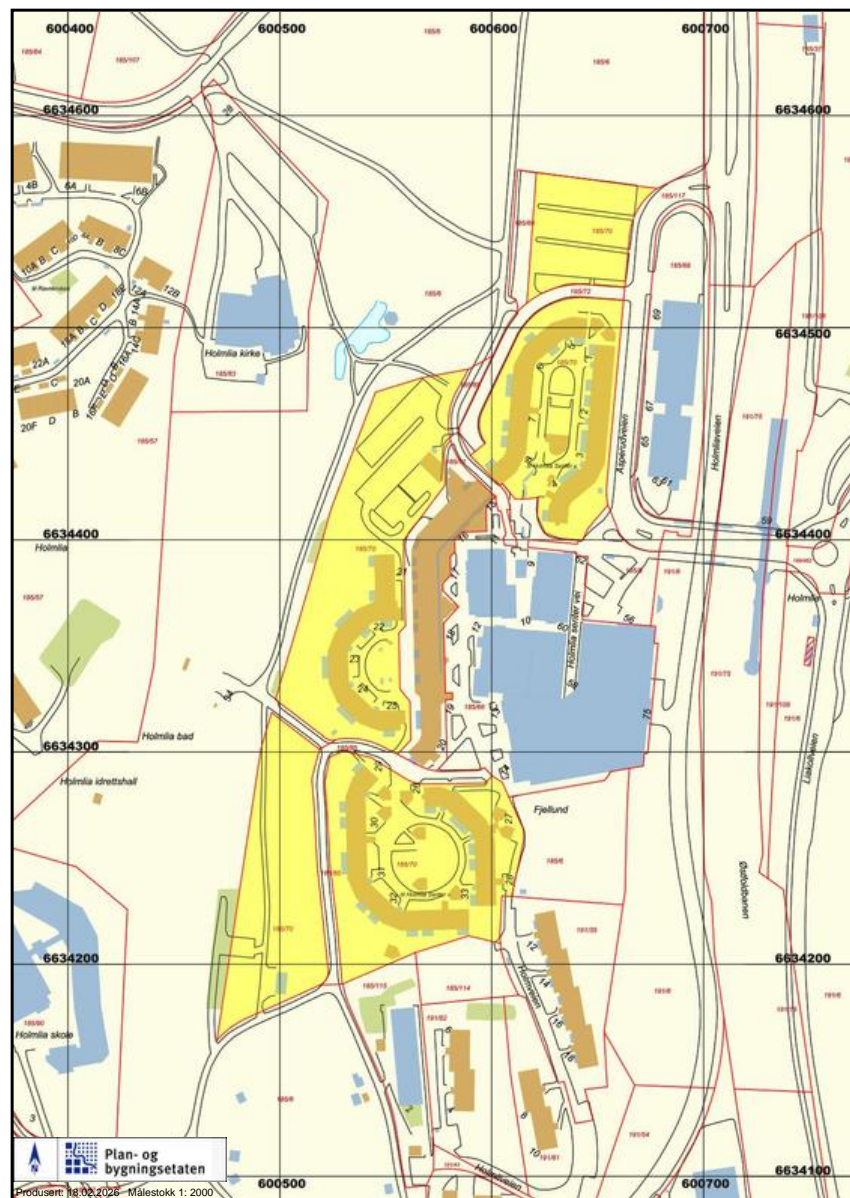


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmatrik@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmatrik@pbe.oslo.kommune.no)

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





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

**[nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen](http://nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen)**

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.

**23332800**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

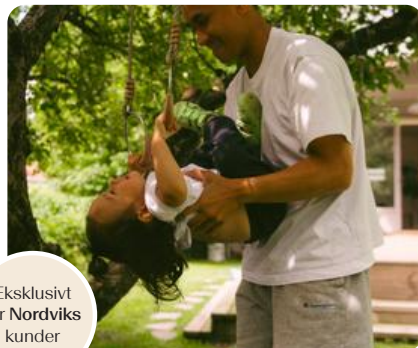
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE** medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

## **17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE** medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Holmlia Senter vei 33 1255 OSLO

Betegnelse: Gnr 185, bnr 70, snr 144 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



