

Holtegata 18



Velkommen til

Holtegata 18



Salgsoppgaven produsert 1. mai 2025

I hjertet av Oslo / Uranienborg

Sjelden mulighet til å sikre seg en flott toppleilighet med to balkonger -
Byens mest attraktive område - Må oppleves!

Prisantydning	12 600 000,-
Fellesgjeld	67 471,-
Omkostninger	318 020,-
Totalpris	12 985 491,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 479,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1891

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Megler 2	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Toppleilighet – uten gjenboere og med fantastisk utsikt. Denne lysfylte leiligheten gir deg utsikt over vakre Uranienborgparken og to solrike balkonger hvor du kan nyte sol fra morgen til kveld. Dette er en sjelden mulighet til å skape ditt eget drømmehjem i en bolig med sjarm og stort potensial.

Beliggenheten er uslåelig; du er bare minutter unna det beste Oslo har å by på, samtidig som du kan nyte roen og privatlivet. Perfekt plassering nær Bogstadveien, Slottsparken og Uranienborg skole.

- Usjenert og skjermet uten gjenboere
- Luftig og rolig atmosfære og store vindusflater
- Gjennomgående
- God takhøyde
- Peis
- Soverom mot bakgård
- Mulighet for ekstra soverom
- Parkering i bakgården*

Velkommen til visning – dette er en bolig du ikke vil gå glipp av!

Arealer og innhold

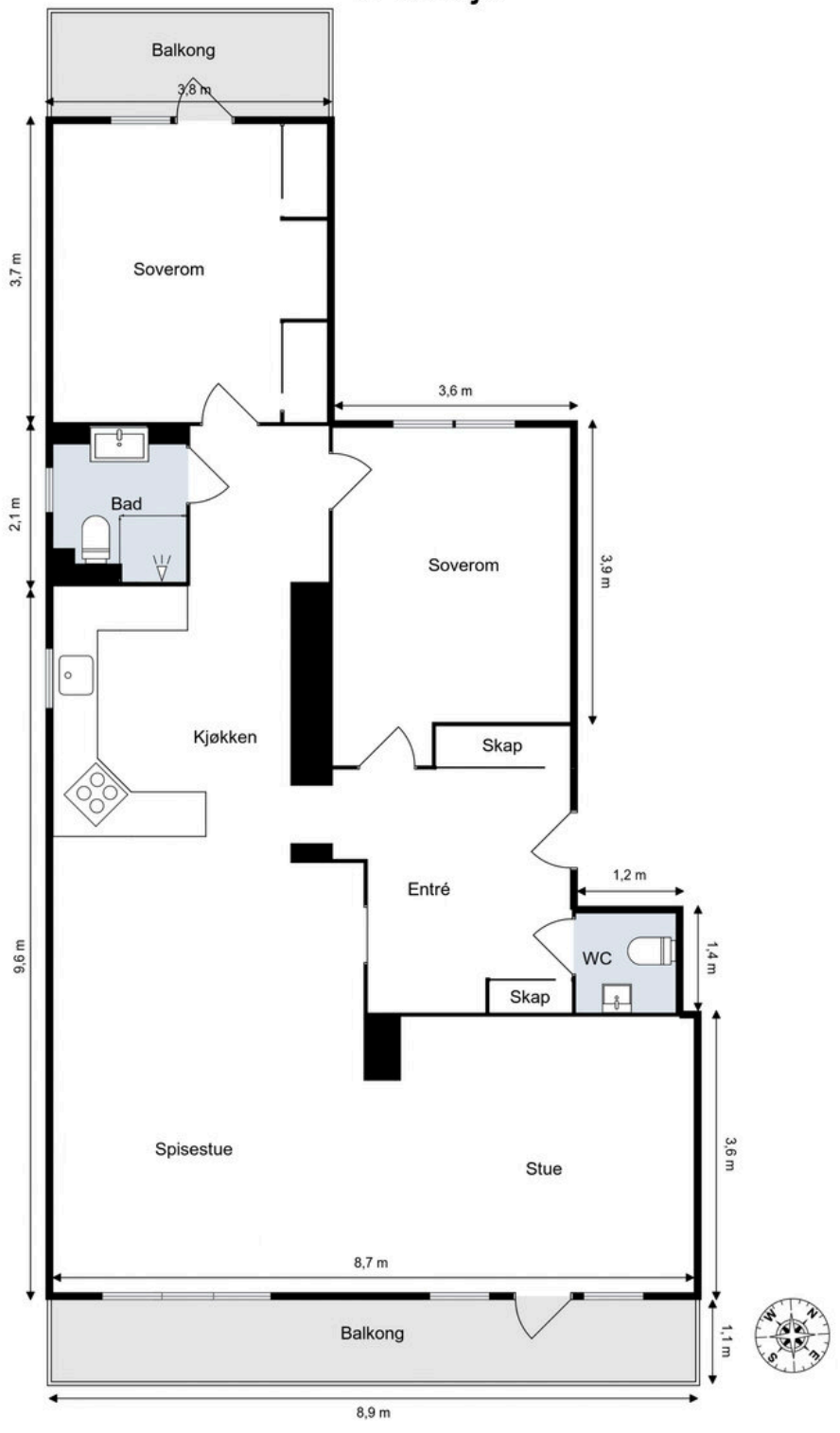
BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	122 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 15 kvm.

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

Holtegata 18, 0259 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme























Informasjon

Holtegata 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0194/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 170, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Randi Beate Solstad

Kjøpesum og omkostninger
12 600 000,- (Prisantydning)
67 471,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 667 471,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
316 670,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
318 020,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
330 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 985 491,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 998 191,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1891

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
Total BRA: 106 kvm.

TBA: 15 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten tre boder. En loftsbod med "gulvflate" er målt til 11 m^2. og to kjellerboder på henholdsvis ca. 3,7 og ca. 5,4 m^2.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leilighet møter du en stor gang med skyvedørsskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Gangen har god tilknytning til alle rom, og sikrer god flyt.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilsikkert og tidsriktig kjøkken fra HTH med skjermet plassering i rommet. Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god arbeidsflate for kokken. Det er spiseplass både i barløsning og plass til stor spisegruppe.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gjør det lett å tilpasse rommet etter egne behov, så her kan du enkelt nyte en film fra både kjøkkenbenken og sofakroken. Dette er en leilighet med store muligheter for tilpasning. Det finnes potensial for å utvide badet og til og med legge til et tredje soverom (se alternativ plantegning) – perfekt for deg som ønsker mer plass til familien eller trenger et kontor.

Lys, luftig og romslig stue med naturlige soner. Det er god plass til både sofagruppe med tilhørende stuemøblement og stort spisebord. Det er godt med lysinnslipp fra flere himmelretninger og store vindusflater som sikrer god atmosfære og et luftig inntrykk. Takhøyden er på imponerende 2,68 menter. Peis som varmer godt og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder.

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på hele 10. kvm. Det er terrassebord på gulvet. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Nyt den private utsikt over Uranienborgparken.

To soverom:
Leiligheten har to delikate soverom av god størrelse. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det utgang til en nordvestvendt balkong ca. 5 kvm.

Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og garderobeskap. Begge soverommene vender mot bakgård.

Bad:
Leiligheten har et moderne bad med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap m/lys og skuffer.

Separat toalett:
Et praktisk gjestetoalett med adkomst fra gangen. Innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Rommet har flislagt gulv og malte vegger.

Overflater:
Gulv: En-stavs parkett og flislagt gulv med varme på badet.
Vegger: Vegger med malte plater og betong. Flislagte vegger på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden i stuen ble målt til 2,67 meter.

Parkering

En parkeringsplass per seksjon i bakgården.

Sameiet har en pågående situasjon vedr. parkeringsplassene hvor det er noe uenighet, situasjonen fungerer i hverdagen, men man kan ikke regne med noe fast plass i all evighet – plassene er tildelt, men ordningen kan endres etter behov. I tillegg egner gårdsplassen seg ikke til de større bilene.

De siste årene har vi hatt følgende tekst i årsrapporten:
Punktet hvor det står at parkeringsbestemmelsene er fortsatt gjenstand for diskusjon, og styret har for øyeblikket intet forslag til varig løsning. Dagens løsning med muntlige faste plasser fortsetter inntil videre. Sameierne er informert om at ved et evt. salg av sin seksjon, plikter å informere potensielle kjøpere om at situasjonen er uavklart. Evt. utleie av en seksjons biloppstillingsplass er heller ikke mulig før avklaring.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2015
Arbeid utført av: Rørspesialisten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Alt ble fornyet

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Gjorde alt det elektriske arbeidet
Arbeid utført av: Omega installasjon as

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Pusset opp fasaden, isolert huset og drenert rundt muren til kjeller
Arbeid utført av: XK Entreprenør as

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 1891.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl og betong til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av betong.

- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein.
- Utvendig oppgradering (Utført 2014): Hele huset ble rehabilitert utvendig, ny drenering og etterisolert. Arbeidet ble utført av XK Entreprenører AS.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i fellesbod i kjeller.

Leiligheten:
- Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca 10 m², det er terrassebord på gulvet.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2020.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2020.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer - 2:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.

- Balkongdør:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt gjennom stue/soverom.

- Pipe og ildsted:
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Overflater og konstruksjon toalettrom:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen varmes opp av elektrisk varme via panelovner.
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Peis i stuen.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 479,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, kommunale avgifter, felles byggforsikring, snømåking, felles strøm, drift og vedlikehold.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

Eiendomsskatt

Kr 5 876,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 700 551,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 286 501,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Holtegaten 18, orgnr. 992251662

Om sameiet

Sameiet er lite og velholdt, med kun seks sameiere, og mange av beboerne har bodd her i flere tiår, noe som skaper et stabilt og godt bomiljø. I tillegg har sameiet felles vaskerom og tørkerom i kjelleren, hvor hver sameier har sin egen vaskemaskin og tørketrommel, samt et felles tørkerom som alle benytter seg av. Kostnadene for vaskemaskinen i kjelleren er inkludert i fellesutgiftene.

Forretningsfører

Kristel Matt Finstad

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 67 471,- pr. 01.04.2025

Sameiets långiver: Oslo kommune klimaetaten
Saldo: 417 675,-
Rentesats: 6,907 %

Fellesformue

Kr 1 519,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 14 005,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 53 971,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret.

Sameiets forsikring

Storebrand
Polisenr. 9515885

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 830 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærheten. Uranienborg barnehage og skole er de som ligger nærmest boligen. Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet HiO, Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

HOLTEGATA 18, Innredning til beboelse - Exdok (attestert) - 1905
HOLTEGATA 18, Ombygging - Arkivkort (attestert) - 1953
HOLTEGATA 18, Loftsinnredning - Exdok (attestert) - 1993

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

Pågående byggesaker
Holtegata 23 - Bruksendring av loft til to leiligheter og fasadeendringer. Saksnummer 202318414
Uranienborgveien 23 - Bruksendring av areal i 4. etasje til bolig og etablering av bad. Saksnummer 202463173
Uranienborg terrasse 2 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft. Saksnummer 202214997
Eilert Sundts gate 32 A og B - Fasadeendring, refundamentering og ny balkong samt terrasse. Saksnummer 201503670

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/170/5:
06.12.1884 - Dokumentnr: 990829 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2008 - Dokumentnr: 853114 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:170 Snr:2
Bruksrett til bod nr. 13 og 14, rettighetshaver er snr. 2
Forutsetter reseksjonering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2025 - Dokumentnr: 368045 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.08.1974 - Dokumentnr: 513950 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

16.02.2001 - Dokumentnr: 9248 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:

Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/100

16.09.2024 - Dokumentnr: 1956366 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 15/100
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging - Kampanje - Normalt 15.900,- kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 569,-

Samlet skal selger betale kr. 176 786,- 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. 3 625,-.

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 2. mai 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Holtegata 18

Holtegata 18

Nabolaget Briskeby - vurdert av 271 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**4 min**
795 elever, 46 klasser	0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**15 min**
751 elever, 42 klasser	1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**15 min**
365 elever, 22 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**9 min**
406 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**20 min**
412 elever, 25 klasser	1.5 km
Kristelig gymnasium	**9 min**
450 elever, 15 klasser	0.7 km
Akademiet videregående skole O...	**11 min**
450 elever	0.8 km

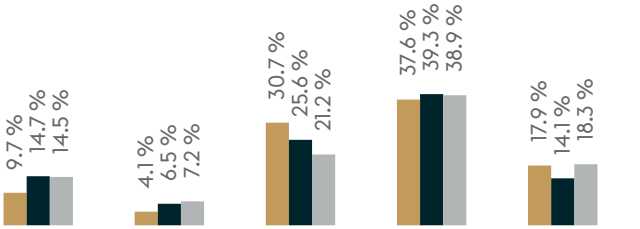
Offentlig transport

Uranienborgveien	**3 min**
Linje 21	0.3 km
Rosenborg	**4 min**
Linje 11	0.3 km
Majorstuen	**15 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Nationaltheatret stasjon	**16 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.3 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.7 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år)	**2 min**
26 barn	0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	**4 min**
74 barn	0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år)	**5 min**
52 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	5 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min
EVO Oscarsgate	8 min

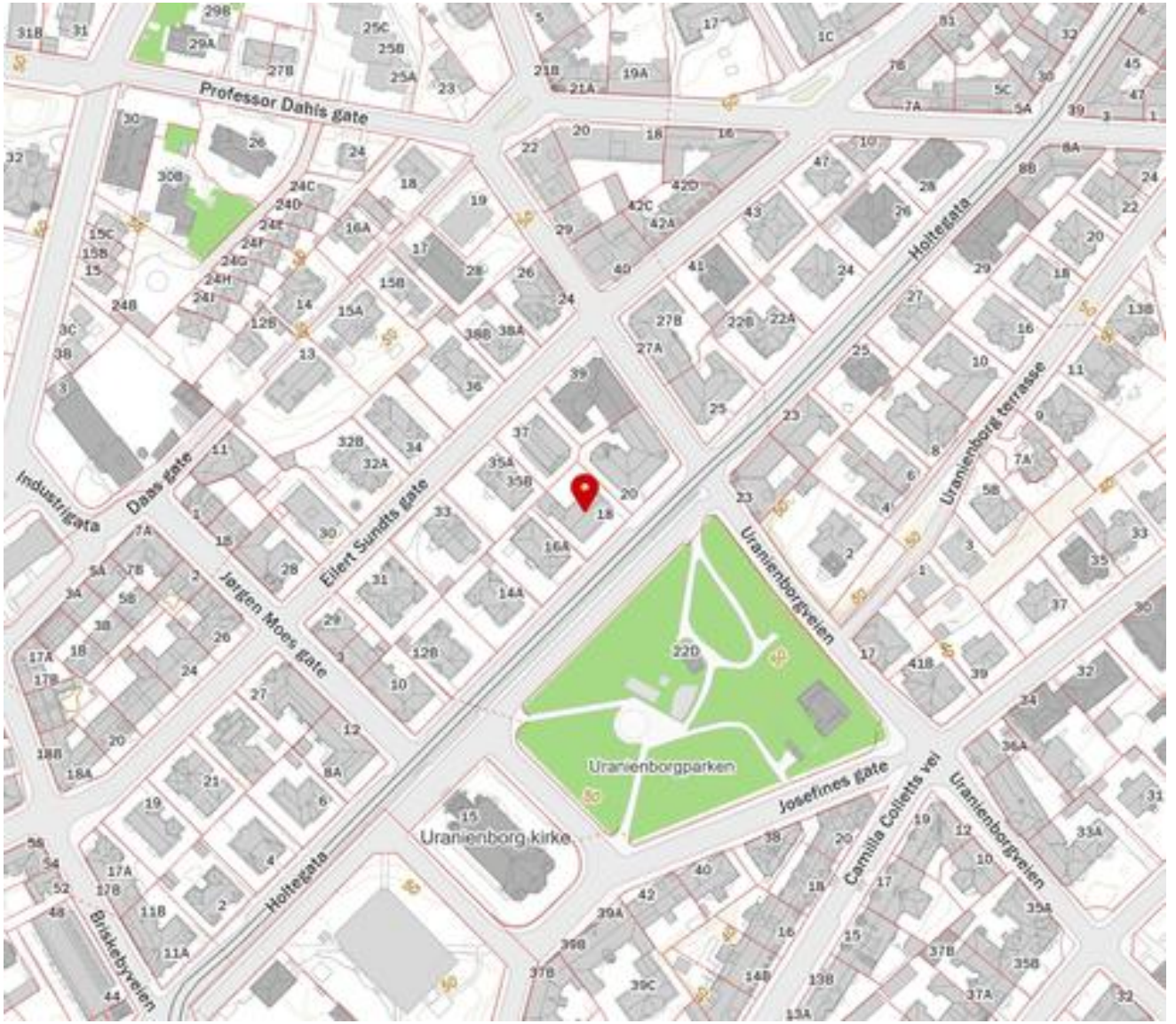
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Holtegata 18, 0259 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 170, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1201 **Referansenummer:** LS1105

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1891 senere bygget opp på nytt. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Utvendig oppgradering (Utført 2014):
- Hele huset ble rehabilitert utvendig og etterisolert.
- Arbeidet ble utført av XK Entreprenører AS.

Innvendig totaloppussing (2015/16)
- Eksisterende innvendige vegger ble revet.
- Bad og kjøkken totalrenovert.
- Nye gulv lagt i alle rom.
- Alle overflater (vegger og himlinger) ble malt.
- Rørleggerarbeid er utført av Rørleggerspesialisten AS.
- Elektrisk arbeid er utført av Omega Installasjon AS.
- Øvrige håndverkere ble koordinert og innhentet av Kristian Nørstenæs og Nicolai Karlsvik (firma ikke oppgitt).

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca 10 m², det er terrassebord på gulvet. Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 73 cm.

Boligblokk bygget i 1891. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl og betong til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,67 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

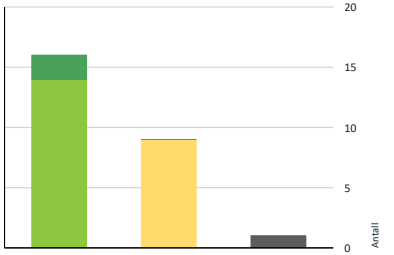
Avvik: Sydøstvendt balkong er ikke på de byggemeldte tegningene.

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 3. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1891

Kommentar
Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2020.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca 10 m², det er terrassebord på gulvet. Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 73 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres etterslep av vedlikehold på terrassebord. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Enkelte terrassebord må byttes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkong - soverom

Nordvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1891. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl og betong til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,67 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt gjennom stue/soverom. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekker i murpuss. Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i fellesbod i kjeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		7		7		4	11
3. etasje	106			106	15		106
Kjeller		9		9			9
SUM	**106**	**16**			**15**	**4**	**126**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftbod	
3. etasje	Entré, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Fellesareal:

- Fellesvaskeri.
- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 11 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 3,7 og ca. 5,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Sydøstvendt balkong er ikke på de byggemeldte tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	106	0

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Randi Beate Solstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	170		5	830 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Holtegata 18, 0259 OSLO

Hjemmelshaver
Randi Beate Solstad

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Holtegata 18, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 170
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LS1105

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0194/24

Selger 1 navn
Randi Beate Solstad

Gateadresse
Holtegata 18

Poststed
OSLO

Postnr
0259

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 9
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0194/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2015
Arbeid utført av: Rørspesialisten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Alt ble fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det går jeg ut i fra

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Gjorde alt det elektriske arbeidet
Arbeid utført av: Omega Installasjon as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0194/24

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av fagjært
Beskrivelse	Pusset opp fasaden, isolert huset og drenert rundt muren til kjeller
Arbeid utført av	XK Entreprenør as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0194/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0194/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Solstad	cebd8646bd0b3bd7a8b51d b6318ef45f4f5f8f05	29.04.2025 07:25:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

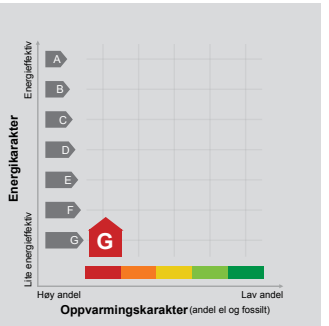
Document reference: 5-0194/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Holtegata 18
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80509901
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-113462
Dato	01.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Kristel Matt Finstad

Vår ref: 5-0194/24
Oslo, 14.04.2025

Megleropplysninger på Holtegata 18 - gnr. 213, bnr. 170, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Randi Beate Solstad	Holtegata 18, 0259 Oslo	22.01.1964

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

Navn på					
Styreleder	Navn: STEIN ERIK FINSTAD	Tlf: 92224185	E-post: stein.erik.finstad@ata.no		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr: 213	Bnr: 170	Snr:	Kommune: OSLO	
Sameiets org.nr:	992 251 662	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: STOREBRAND - POLISENR. 9515885				
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: NORSK HUSSOPP FORSIKRING 6951625			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	EN P-PLASS PER SEKSJON I BAKGÅRD. PLASSENE FORDELES AV STYRET				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		

BAKGÅRD EGNER SEG IKKE FOR STØRRE BILER

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? MED STYRETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE.			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 OSLO KOMMUNE KLIMAETATEN	417675	01.05.25	6,907%	16065	01.02.17
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 6,5 ÅR			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 67471				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 10608	Seksjonens andel formue? Kr 1591		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4479	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. I HVER MND	Fellesutgiftene inkluderer: KOMM. AVG., FORSIKRING, FELLES KABEL-TV, SNØMÅKING, FELLES STRØM			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	5303		

NORDVIK

Nordvik St. Hanshaugen
Org.nr: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 1000	Kontonummer for betaling: 16075603332
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 1000	Kontonummer for betaling: 16075603332
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Kristel Matt Finstad

Oslo, 25.04.25
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Maren Tostrup
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner

Nordvik St.Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Telefon: +47 450 66 788
m.tostrup@nordvikbolig.no



RESULTATREGNSKAP

SAMEIET HOLTEGATEN 18

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Felleskostnader fra sameierne		306 736	277 126
Sum inntekter		306 736	277 126
Annen driftskostnad		257 800	225 747
Sum driftskostnader		257 800	225 747
Driftsresultat		48 936	51 379
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	2
Annen rentekostnad		34 791	31 448
Annen finanskostnad		140	134
Resultat av finansposter		-34 931	-31 581
Resultat		14 005	19 799
Årsresultat		14 005	19 799
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		14 005	19 799
Sum overføringer		14 005	19 799

BALANSE

SAMEIET HOLTEGATEN 18

	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1	-3 050	-2 705
Andre kortsiktige fordringer	1	54 862	50 901
Sum fordringer	1	51 812	48 196
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 605	65 222
Sum omløpsmidler		62 417	113 418
Sum eiendeler		62 417	113 418
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-387 285	-401 290
Sum opptjent egenkapital		-387 285	-401 290
Sum egenkapital		-387 285	-401 290
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		449 702	513 932
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	776
Sum gjeld		449 702	514 708
Sum egenkapital og gjeld		62 417	113 418

BALANSE

SAMEIET HOLTEGATEN 18

Oslo, _____

Styret i Sameiet Holtegaten 18

Stein Erik Finstad styreleder	Ina Marie Øhre styremedlem	Randi Beate Solstad styremedlem
Morten Swang styremedlem	Kristel Matt Finstad styremedlem	Martin Hedegaard Øiaas styremedlem

Note 1 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Kundefordringer (fordringer og gjeld sameiere)		
For mye innbetalt Seksjon 3 i 2022	-3 050	-2 705
Sum	-3 050	-2 705
Andre kortsiktige fordringer		
Forskuddsbetalt faktura fra Telia	29 895	29 138
Forskuddsbetalt forsikring	24 257	21 100
Forskuddsbetalt kontingent Huseiernes Landsforbund	710	663
Sum	54 862	50 901

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HOLTEGT 18.

Vedtatt i sameiemøte 01.01.99

Ytre orden:

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass utenom anvist plass med mindre skriftlig tillatelse fra sameiets styre foreligger. Ballspill på gårdsplassen er forbudt.
2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.
3. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
4. Uten skriftlig samtykke fra styret er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Felles inngangsdør skal alltid være låst.

Fellesrom:

6. Styret kan gi nærmere bestemmelser om rullerende benyttelse av fellesrom som vaskerom, tørkerom og tørkeloft. Alle fellesrom, trapperom og korridorer skal av beboerne gjøres rene i tur og orden etter styrets bestemmelser, om ikke sameiet setter bort disse arbeider mot fordeling av utgiftene. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.
7. Om sommeren plikter beboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig sikret. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket.

Indre orden:

8. Klesvask i bad eller kjøkken eller i leiligheten forøvrig er bare tillatt så fremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Beboerne er ansvarlig for enhver skade på egen og andres leilighet som følge av vask som nevnt ovenfor, jamfør husleielovens §§ 20 og 22.
9. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappegangen, plikter hun/han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen veranda, plikter eieren å fjerne snø og is og høstblader på denne. Hvis dette ikke utføres, blir hun/han erstatningspliktig for skade som måtte oppstå.
10. Dyr kan holdes i leiligheten med styrets skriftlige samtykke. Dersom dyret på noen måte blir til vedvarende sjenanse for øvrige beboere, skal dette meddeles styret som kan inndra slikt samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.
11. Mellom kl. 23 og kl 07 skal det være nattero. I denne tid må det ikke forårsakes sjenerende støy fra musikkinstrumenter eller musikkanlegg/TV som benyttes. Heller ikke fra vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger holdes fest i leiligheten utover kl 23, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Høyttalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
12. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid måtte være gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr etc.
13. Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hun/han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hennes/hans husstand og fremleietakere eller andre personer som hun/han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, jamfør husleielovens §§ 21/22.

Styret

Låneadministrasjon **Lindorff AS**

N E D B E T A L I N G S P L A N
Lån nr.: 316731/CR Låntaker: HOLTEGATEN 18 SAMEIE

Terminnr	Forfall	Term.beløp	Avdrag	Rente	Omk.	Restgjeld
05/17	01.02.2017	22.232	16.049	6.071	112	946.846
08/17	01.05.2017	23.872	16.049	7.711	112	930.797
11/17	01.08.2017	23.997	16.049	7.836	112	914.748
02/18	01.11.2017	23.862	16.049	7.701	112	898.699
	årssum 2018	93.854	64.196	29.210	448	834.503
	årssum 2019	91.710	64.196	27.066	448	770.307
	årssum 2020	89.578	64.195	24.935	448	706.112
	årssum 2021	87.407	64.192	22.767	448	641.920
	årssum 2022	85.274	64.192	20.634	448	577.728
	årssum 2023	83.129	64.192	18.489	448	513.536
	årssum 2024	80.994	64.192	16.354	448	449.344
	årssum 2025	78.836	64.192	14.196	448	385.152
	årssum 2026	76.697	64.192	12.057	448	320.960
	årssum 2027	74.554	64.192	9.914	448	256.768
	årssum 2028	72.415	64.192	7.775	448	192.576
	årssum 2029	70.263	64.192	5.623	448	128.384
	årssum 2030	68.123	64.192	3.483	448	64.192
	årssum 2031	65.977	64.192	1.337	448	0
TOTALT		1.212.774	962.895	243.159	6.720	

Sameiet Holtegaten 18
per 31/12-24

Org. Nr. 992 251 662

Skattemelding
Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap
Boligsameiets navn: Sameiet Holtegaten 18

Seksjon	Eier	Andel	Eietid	Andel av inntekter	Andel av kostnader	Andel av formue	Andel av gjeld
1	Finstad	15 %	01.01-31.12	0	5 303	1 591	67 471
2	Heyerdahl/Swang	20 %	01.01-31.12	1	7 070	2 122	89 961
3	Øhre	14 %	01.01-31.12	0	4 949	1 485	62 973
4	Foss	20 %	01.01-31.12	1	7 070	2 122	89 961
5	Solstad	15 %	01.01-31.12	0	5 303	1 591	67 471
6	Finstad	16 %	01.01-31.12	0	5 656	1 697	71 969

NB! Er seksjon blitt solgt/kjøpt, skal forholdsmessig andel regnes ut av vedkommende selv.

Protokoll fra

Styremøte i Sameiet Holtegaten 18

27.02.25

Møtested: leilighet 6 hos Finstad kl 19:00

Til stede: Kristel Finstad, Stein Erik Finstad, Randi Solstad, Ina Øre, Martin Øiaas, Morten Swang

Agenda:

- Årsregnskap
- Budsjett
- Eventuelt

Kommunale avgifter

Forsikring – Stein Erik tar kontakt med forskjellige forsikringsselskaper og sjekker om vi kan få billigere forsikring.

Årsregnskapet – ingen flere merknader

Snømåkeavtale – løpende avtale. Snøen har ødelagt gjerdet, måkeselskapet har fått beskjed, skal komme på befaring. Morten holder i saken.

Roten til tre som ødelegger muren hos oss må fjernes. Morten skal ta tak i det.

Budsjett – økning av fellesutgifter fra 1. april med 10%. Oversikt sendes ut til alle om ca. en uke sammen med oppdatert budsjett og informasjon om 1. kvartals faktura for kommunale avgifter samt eventuelle tilbud om forsikring.

Areal for huset – ikke avklart enda.

29. april foreløpig dato for dugnad.

Møte hevet 19:55

Budsjett 2025
Sameiet Holtegaten 18

	Budsjett 2025	Faktisk 2024	Budsjett 2024
Driftsinntekter			
Seksjon 1	42 529	39 404	39 404
Seksjon 2	70 034	64 604	64 604
Seksjon 3	40 020	36 600	36 600
Seksjon 4	70 034	64 604	64 604
Seksjon 5	52 529	48 864	48 864
Seksjon 6	56 025	52 660	52 660
Sum inntekter	**331 171**	**306 736**	**306 736**
Driftskostnader			
Kommunale avgifter	85 000	118 245	85 000
Strøm, varme	14 000	13 737	16 000
Renhold, vedlikehold utearealer	5 000	4 920	7 000
Kabel TV	31 000	29 138	30 000
Snømåking	23 000	21 579	24 000
Reparasjon og vedlikehold bygning	15 000	10 373	20 000
Kontingent	2 200	2 083	2 000
Honorarer	3 000	0	20 000
Andre kostnader	3 000	1 602	5 000
Forsikringspremier	60 000	55 672	53 000
Bankomkostninger	500	452	470
Sum driftskostnader	**241 700**	**257 800**	**262 470**
Driftsresultat	**89 471**	**48 936**	**44 266**
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter	0	0	0
Rentekostnader	-35 000	-34 791	-35 000
Andre finanskostnader	-500	-140	-500
Sum finansposter	**-35 500**	**-34 931**	**-35 500**
Årsresultat	**53 971**	**14 005**	**8 766**

Likviditet

Saldo pr. 01.01	10 608	65 222	65 222
Årsresultat	53 971	14 005	8 766
Endring netto fordringer	0	-4 389	0
Nedbetaling ENØK-lån	-64 260	-64 230	-64 140
Saldo pr. 31.12	**319**	**10 608**	**9 848**

VEDTEKTER
for
BOLIGSAMEIET HOLTEGATEN 18

Vedtatt i ordinært årsmøte den 30.juni 2020
i medhold av eierseksjonsloven av 16. juni 2017
(Avløser tidligere vedtekter av 23. oktober 2018)

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn skal være Boligsameiet Holtegaten 18 med forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst den 14. 08. 1974 og med fordeling av sameiebrøkene slik disse forekommer i begjæring om reseksjonering av september 2000.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Holtegaten 18, 0259 Oslo, gnr. 213, bnr. 170 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet og eventuelt garasje og boder som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, reseksjoneringsbegjæringen, 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.

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene, dog vil Husordensreglene, slik disse lyder, til enhver tid fastsette begrensninger/vilkår.

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

§ 3

Fellesutgifter (husleie) – Panterett

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen av sameiebrøkene.
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven §31.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som tilhører seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 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.

§ 6

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av eier av hver enkelt seksjon. Dersom en seksjon har flere eiere, skal styrerepresentanten navngis. Eier kan la seg representere ved fullmektig. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8

Styrets kompetanse og representasjon

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort i sameiets årsmøter.
Styret har herunder, i samsvar med eierseksjonsloven, kompetanse til å treffe andre bestemmelser som ikke etter loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styremøtene ledes av styrets leder eller av en annen valgt møteleder hvis styreleder er forhindret i å møte. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

To styremedlemmer i felleskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

§ 9

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen 30.6.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap med årsoppgjør
4. Registrering av styremedlemmer og valg av styreleder
5. Andre saker nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, gi instruks og fastsette hans/hennes lønn, samt si vedkommende opp eller gi vedkommende avskjed.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Hver seksjon har én stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameierne har rett til å ta med rådgiver som bare har rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse til det.

Det hører under årsmøtets eventuelt å ansette/engasjere forretningsfører.

§ 10

Mislighold

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

§ 11

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Habilitetsregler

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i en avstemning om: (a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående, (b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, (c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, (d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 eller 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 13

Særskilte bestemmelser og disponering av fellesareal

Hver seksjon har rett til en utendørs biloppstillingsplass. Styret avgjør fordelingen av disse og kan fastsette parkeringsvedtekter.

§ 14

Endringer av vedtektene

Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 15

Forholdet til Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikbare bestemmelser i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 går vedtektsbestemmelsene foran.

Underskrifter:

-

Holtegaten 18

J. Nr. 340/1890

Innredn.

Loftværelse

V. D. J.-No. 340. 90
2 Bilag.

BRANDINSPEKTØREN 453/90. KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse

I Skrivelse af
I Anmeldelse angaaende Indredning af Loftsværelser

for Matr.-No. 18 Holtegaden

Indleveret 8 Oktober 1890 Attesteret 28. X. 91.

Oversendes Hr. Stadsconducteuren. Skrue hvorhos Bygningen faar 2 Trapper forende til Loftet og blive der saa anbragt Adkomst til dem begge. Efter Skriftrummets Størrelse at dømme kan der formentlig neppe blive Arbeidsrum for mere end 8 a 10 Personer ad Gangen. —

Indstillis til Approbation.

Kristiania den 8 Oktober 1890

Hen. Linthoe

377/90 B

Paa Tomten bliver følgende Hæftelse:

Bebyggelsens Højde maa ikke overstride 2 fulde Etager, dog tillades det udenfor denne Højde at anbringe Trappepartier samt indrette Loftsetagen med Gavlvæggene saavel i Frontgavlen som i Endegavlene.

Chr. d. 2/10 1890.

Theodor Gausen.

Herudover anmeldelsen nedlægges.

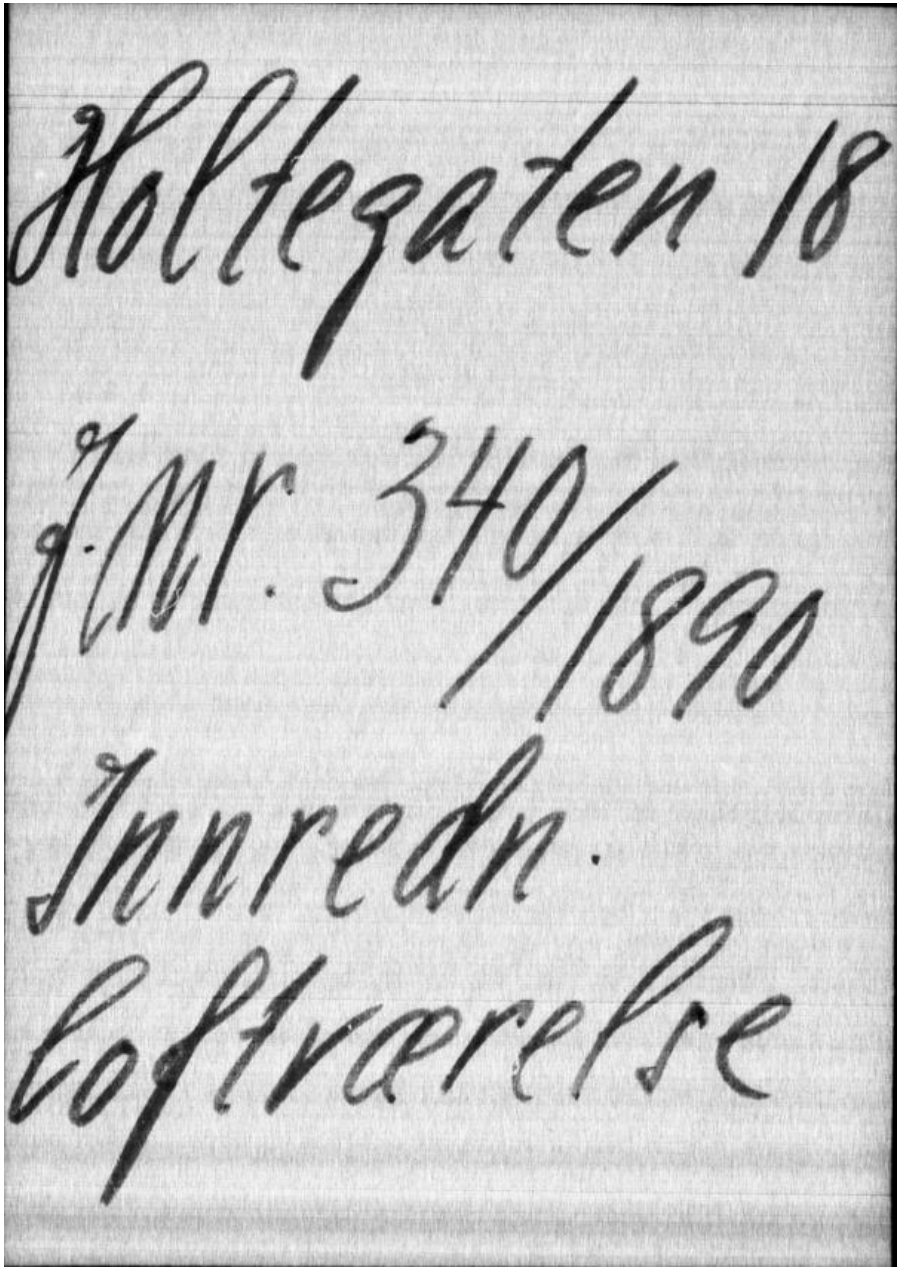
Kristiania den 10. Oktober 1890.

Hen. Linthoe

Naar Loftsindretningen approberes

Christiania 11. Oktober 1890

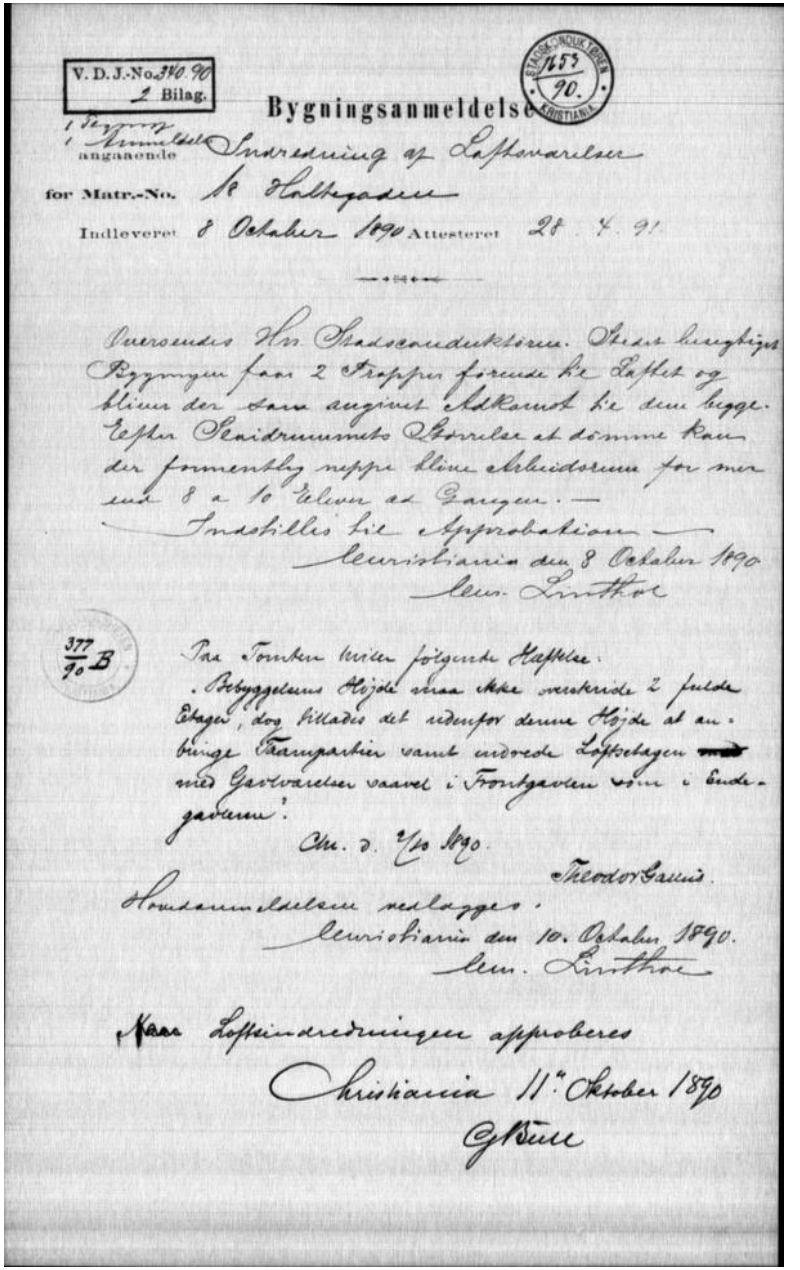
C. J. Bull


Holtegaten 18

J. Nr. 340/1890

Innredn.

Loftværelse


V. D. J.-No. 340. 90
2 Bilag.

STADSINGENIØRENS KONTOR 453/90. KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse

I Henhold til Anmeldelse angaaende Indredning af Loftsværelser

for Matr.-No. 18 Holtegaden

Indleveret 8 Oktober 1890 Attesteret 28. X. 91.

Overrendes Hr. Stadsarchitekturen. Skrue hengivne Bygningen faar 2 Trapper førende til Loftet og bliver der saa anginet Adkomst til dem ligge. Efter Skaidrummets Størrelse at dømme kan der formentlig neppe blive Arbeidsrum for mere end 8 a 10 Personer ad Gangen. —

Indstillis til Approbation.

Christiania den 8 Oktober 1890

Hen. Linthoe

377/90 B

Paa Tomten bliver følgende Hæftelse.

1. Bebyggelsens Højde maa ikke overstride 2 fulde Etager, dog tillades det udenfor denne Højde at anbringe Trappepartier samt indrette Loftsetagen med Værelser saavel i Frontgavlen som i Endegavlene.

Chr. d. 2/10 1890.

Theodor Gausen.

Herudanmeldelsen nedlægges.

Christiania den 10. Oktober 1890.

Hen. Linthoe

Naar Loftsindretningen approberes

Christiania 11. Oktober 1890

C. J. Bull

Holtegaten 18

J.nr. 187/1893

Loftsinnredn.

V. D J.-No. 1893
2 Bilag.
1 Anmeldelse
1 Tegning

1628/93 1648-1706/93

Expeditions-Dokument

angaaende Loftsindretning.

paa Matr.-No. 15 Holtegaden 18.

Indleveret 25 August 93 Attesteret 14. Sept. 93.

242/93

Oversendes Hr. Baadskonduktøren.
Stedet besigtiget, da de nye opsættendes Hoteder ikke tilfører de forhaandenværende Piber et større Antal Kjøreir end hoobefalet, og da der fra Loftet er Adkomst til Hovedtrappen og til Bagtrappen A indstilles Arbeidet til Approbation.

Christiania 26de August 1893
for Chr. Linthoe F. Dahmen

Den eldre Bygningsanmeldelse bedes vedlagt

Christiania 28de August 1893. –
Gj. Bull

Tilbagesendes Hr. Baadskonduktøren idet den ønskede eldre Bygningsanmeldelse for Holtegaden 18 vedlagges, nemlig: for Bygningen J.Nr. 21/90 III D. og for den nuværende Indredning af Loftet J.Nr. 340/90 vestre D.

Christiania 29de August 1893
for Chr. Linthoe F. Dahmen

Sendes den ærede Bygningskommission i Anledning af at der skal indrede Tegne-sal paa Loftet (ofr 370). Anlægget forøvrigt skeet approberet.

Christiania 30te August 1893.

Gt Bull

Ark 7/92-3

1706

Bygningskommissionen har approberet Anlægget.

Christiania 8de September 1893.

Gt Bull

V.D.J.-No. 1879
Bilag.

1638
93

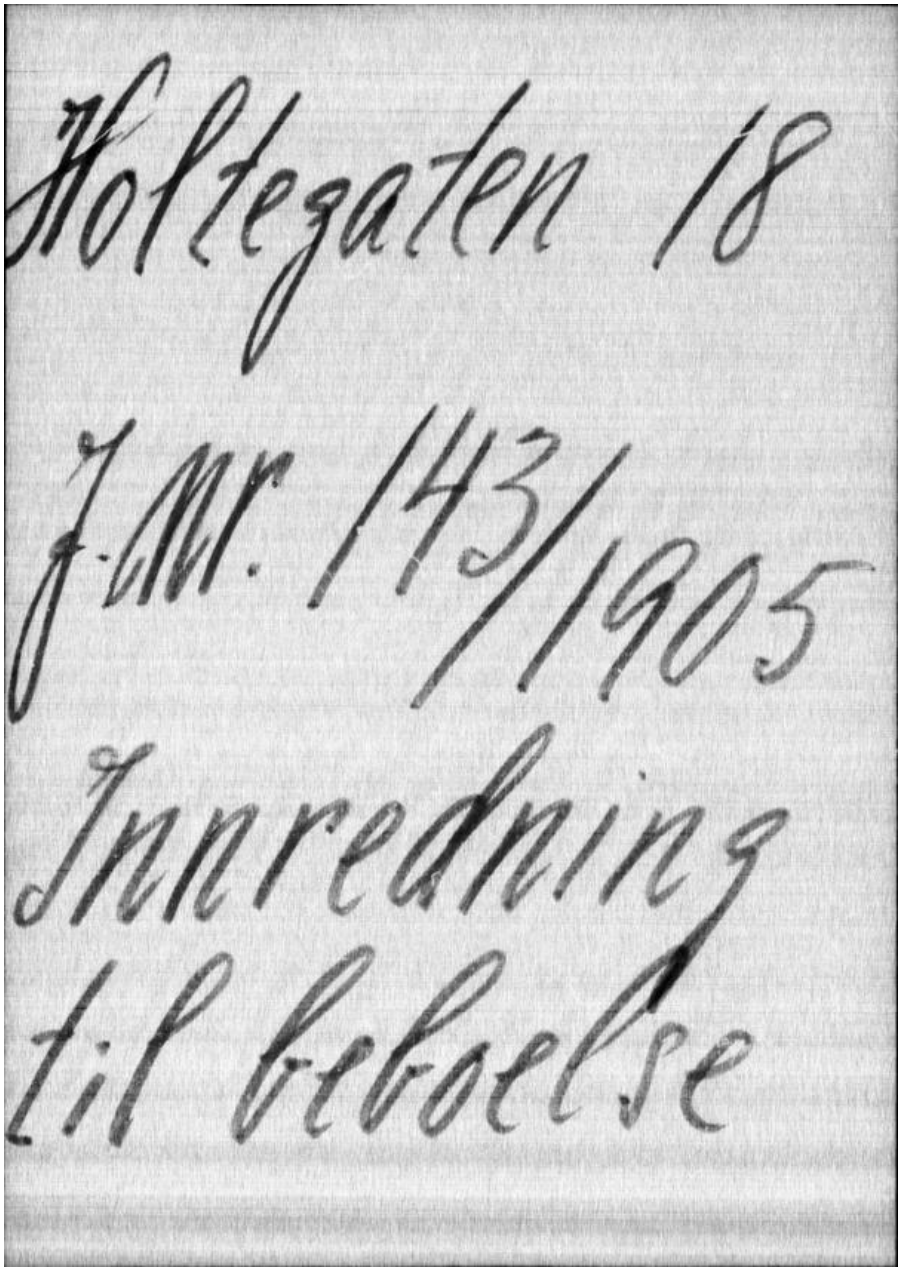
Bygningsanmeldelse
til
vestre district.

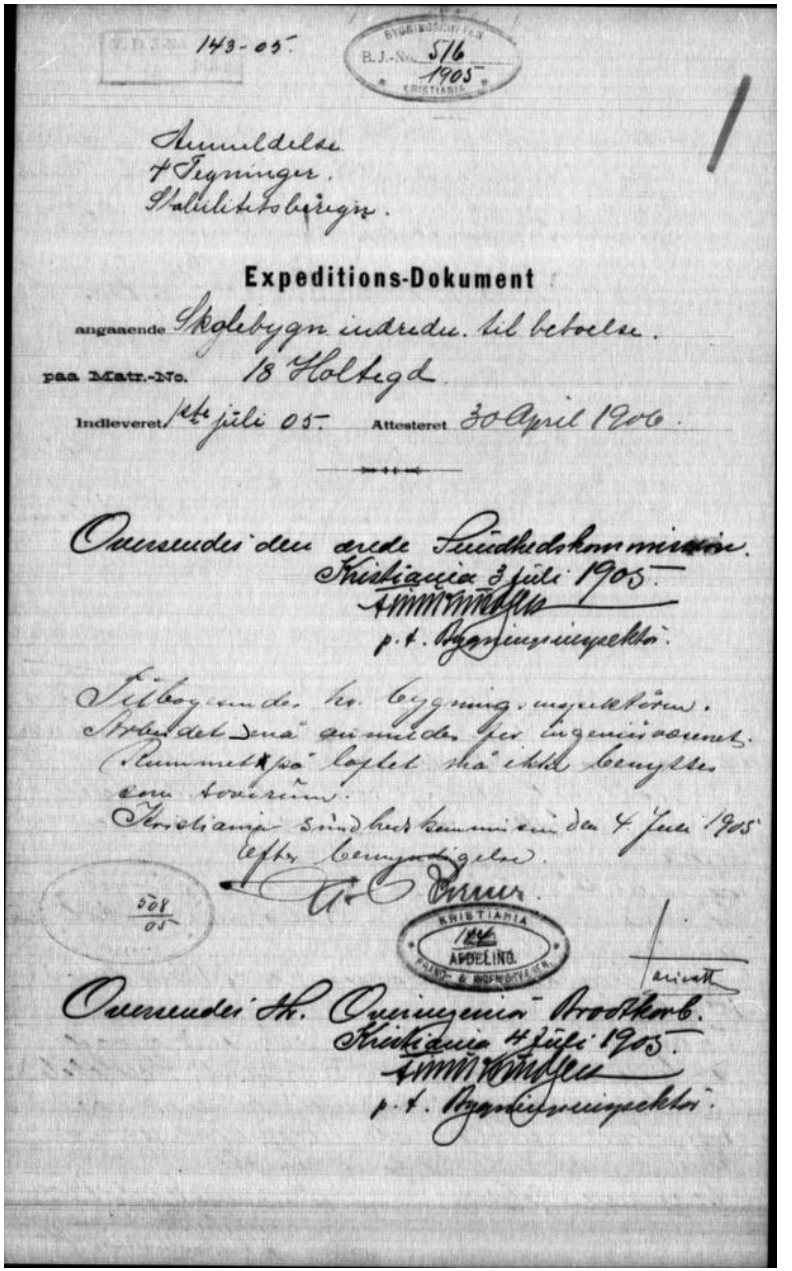
Herved ansøges om tilladelse til i gaarden matr. no. 18 Kollegaden – Christies skole – at indrede en tegnesal og lærerværelse paa loftet i overensstemmelse med vedlagte tegninger.

Tegnesalen vil faa sit lys fra 2 tagvinduer af størrelse 0.80 × 1.20 m. Lærerværelset erholder 1 tagvindu af samme størrelse. Højden i begge rum = 2.80 m. Til loftet føre en hovedtrappe og 1 bitrappe. Saavel tegnesal som lærerværelse er beliggende mod syd.

Arbødigst
Joh. S. Munch
arkitekt.

Kristiania 23de august 1893.


Holtegaten 18
J.Nr. 143/1905
Innredning
til beboelse


143-05.
516
1905
1
Anmeldelse
m/Tegninger.
Skolebygn. indredn. til beboelse.
Expeditions-Dokument
angaaende Skolebygn. indredn. til beboelse.
paa Matr.-No. 18 Holtegd.
Indleveret 4de juli 05. Attesteret 30 April 1906.
Overrendes den øvre Sundhedskommission.
Kristiania 3 juli 1905.
p.t. Bygningsinspektør.
Tilbagesendes hr. Byggningsinspektøren.
Sundhedskommissionen.
Kristiania Sundhedskommission den 4. juli 1905.
Kristiania
APDELING.
Overrendes H. Overingeniør Brodtkorb.
Kristiania 4 juli 1905.
p.t. Bygningsinspektør.

2

STADSINGENIØR KRISTIANIA 923-05-I

Oversendes med Bilage Stadsingeniørkontoret idet man anbefaler det forandrede Kloakarrangement for Nr 18 Hallingsgaden approbert paa Betingelse af, at de ældre Vandledninger fortsettes opover Bygningens Sag
Kr. Vand- og Kloakvæsen 5te Juli 1905.

Overingeniørens Kontor.

923.I

Tilbagesendes med Bilage Kr. Bygningsinspektionen i vedkr Distrikt. Det forandrede Kloakarrangement for Nr 18 Hallingsgaden approberes paa den af Afdelingen opstillede Betingelse.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 6 Juli 1905.

A. Bernard

Reinar Klaveness

Oversendes Kr. Bygningschefen under Henvisning til foranstaaende Paategninger.
Som paa Anmeldelsen sees, er der indsendt med disse 7 forskjellige Forandringsarbeider der opførte.
Bygningen, der er en 2 Etages Bygning med Loftsindredning har hidtil været benyttet som Skolebygning, og skal nu forandres til Beboelseshus.
Begge Sidevægge (Skillevægge) er af 1 Stens Tykkelse i 1ste og 2den Etage.
I Kjælderetagen forefindes nu en Leilighed A og ovenfor en liggende indredet over B (Kammelt Forstokale)
Den bag opførte Rabitzvægge med Dør ved a.a. og Trappeløbet afsluttes inde i Trapperummet.
Forøvrigt vides intet herfra at bemærke.
Beregningen følger.

Kristiania 11 Juli 1905
A. Wilhelmsen
p.t. Bygningsinspektør

576/1905

Ved Beregningen bemærkes følgende:
Regnene over Gjennemsnittet maa forøvrigt med Hensyn paa, givet fast Gulv i Kjælderen, samt andre forandringer. Bjælkerne 2 T. stærk ovenpaa 2 1/2 T. 15 Centimeter vare anvendt.
Ellers stemmer Beregningen med Forslaget.

Kristiania, den 15de Juli 1905.
Thaulow

3

576/1905

Ved Anmeldelsen bemærkes:
Sundhedskommissionens Paategning af 4/7 05
Stadsingeniørens " " 4/7 "
Bemærkning fra Beregningen for Jernconstructionen af 7/7
Bygningsinspektørens Indstilling af 4/7.
Naar disse Bemærkninger lagdes tilfølge og Lovens Bestemmelser forøvrigt iagttages approberes Anmeldelsen.

Kr. Bygningsraads Kontor 14 Juli 1905.
Chr. Linstow
pr.

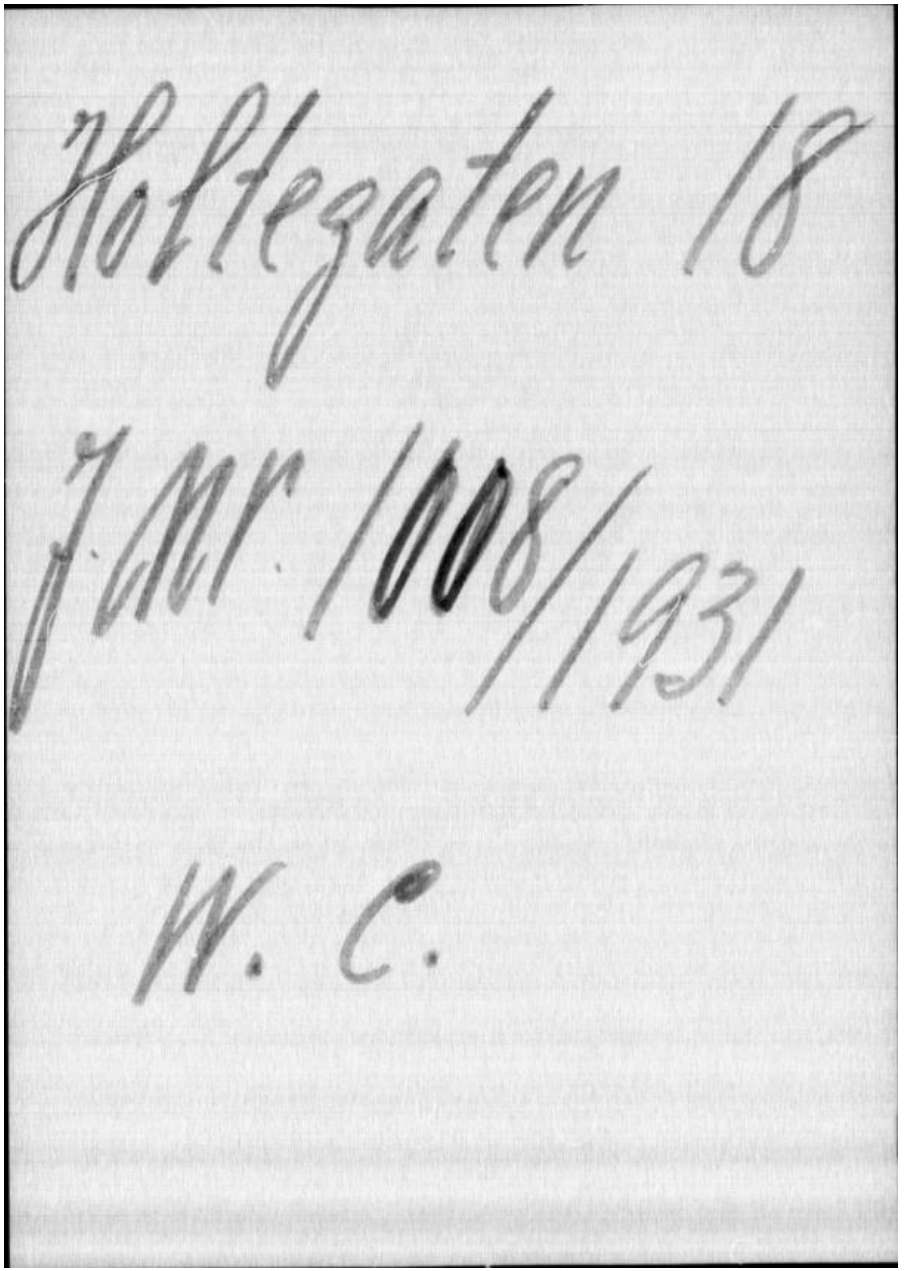
Oversendes Kr. Bygningschefen i Anledning vedlagte Anmeldelse og Tegning af dags dato om 2 Balkoner en i 1ste og 2den Etage. Den er saavidt jeg kan se Bygningen. Indstiller til Approbation under Forudsætning af at Betingelserne i Ordren.

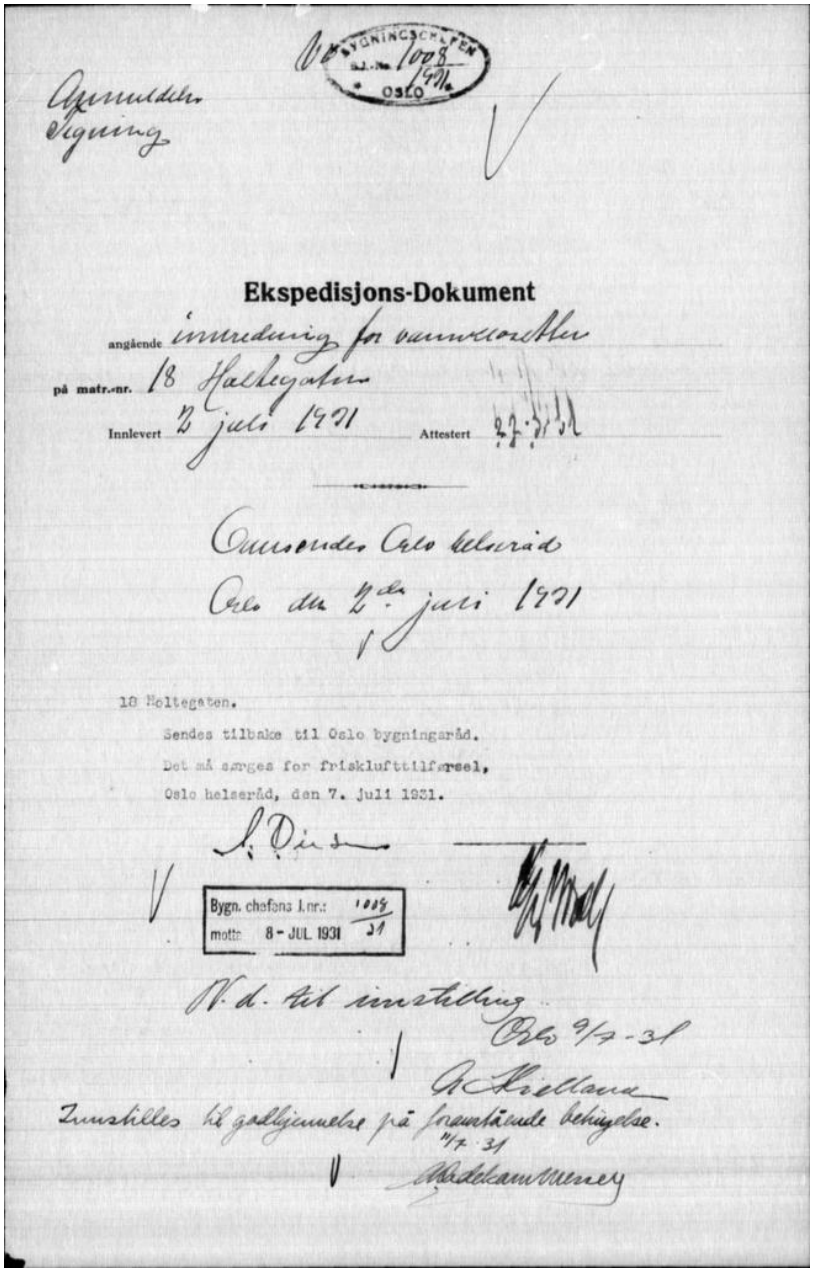
Kristiania 17 August 1905.
Wilhelmsen
p.t. Bygningsinspektør

516/05 II

Approberes paa Betingelse af at de i Beregningen yderligere nævnte Jernbjælker I Stk I Jern Nr 12 Stærkde som angivet med Klæbeyaert.
Trappen op til Balkonen i 1ste Etage bevilges efter § 32 at udføres af ildfast Materiale.

Kristiania 18de August 1905
Bygningschefens Kontor
Thaulow


Holtegaten 18
J.nr. 1008/1931
W. C.


BYGNINGSRÅDEN
J.nr. 1008
1931
OSLO
Ekspedisjons-Dokument
angående innredning for vannklosett
på matr.nr. 18 Holtegaten
Innlevert 7 juli 1931
Attestert
Bygn. chefens kontor
mott. 8 - JUL. 1931
Oslo 9/7-31
Innstilles til godkjennelse på foranstående betingelse.
11/7 31

Godkjennes som innstillet.
Oslo 13/7-31
Stadsarkitektens
kontor

Meddelt 14/7-31

Bl.2. Ansv. rett og andre om å beg. arb.

Oversendes til ferdigbesiktigelse: Oslo vann og kloakkvesen samt Oslo helseråd.

Oslo 9/2-32

Stadsarkitektens kontor

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
000613 16 FEB 1932
RØRLEGGERAVDELINGEN

P.S.

J. nr. 643/1932. Matr. nr. 18 Holtegaten.

Oversendes Oslo helseråd.

Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 16. februar 1932.

Ove Ove

EB/VW.

Ad: 18 Holtegaten, jnr. 343/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Samtlige W.C. rum mangler frisklufttilførsel.

Man kan gå med på at dette anordnes med slisser eller huller i dørene.

Ellers intet å bemerke.

Oslo helseråd den 24. februar 1932.

Efter bemyndigelse

Odd Smith

Bygn. chefen
mottatt: 24 FEB. 1932

24/2-32 meddelt ester

27 JUN 1931

BYGNINGSCHEFEN
Saks-No. 1008/1931
OSLO

OSLO RØRLEGGERBEDRIFT A/S
AUTORISERT
ETABLERT 1904

DISPONENT:
INGENIØR KARL BLOM

KONTOR OG VERKSTED:
ØVRE SLOTTSGT. 29

B/RJ.

ALLE TILBUD ER MED FORBEHOLD FOR STREIK, LOCKOUT, FORCE MAJEURE, ANDRE HENDELSER OG FORANDRINGER HVOROVER VI IKKE HAR KONTROLL

TELEFON GJENNEM CENTRALBORD
15896

TELEGRAM: „HETKORAS"

CODE A. B. C. 6TH. EDIT. IMPROVED.

OSLO, POST BOKS 26/6-1931.

Herr byggningschefen i Oslo,
Akersgaten 55, her.

Ad. nr. 18 Holtegaten.

Herved anmelder jeg utførelse av vannklosettanlegg i henhold til vedlagte av Oslo Rørleggerbedrift A/S. utførte tegninger.

Det bemerkes at der i badene blir støpte helarmerte gulver og skal der, før arbeidet settes igang, fra ansvarshavende byggmester bli innsendt beregning for disse. Klosetterne blir innredet efter gjeldende bestemmelser. Likeledes anmeldes lovlig ventilasjon av klosettrummene.

Ærbødigst

Som anmelder: Som eier:

pr. pa. OSLO RØRLEGGERBEDRIFT A/S.,

Karl Blom

Disponent.

J.nr. 765/53.

Gate Holtegaten nr. 18.

gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: Johs. Bjerke, Holtegt. 18, Oslo.

Anmelder: Egil Haanshuus, Klingenberggt. 26, Oslo.

Ansvarshavende: Murm. Martin Volan, Torggaten 17, Oslo medd. 27/11-53 EC

Arbeidets art: Ombygning til leiligheter og garasje.

Tilhörende dokumenter:	1. Innlevert	2. utlevert	3. innlevert
situasjonskart	1		
tegninger	10		
konstruksjonstegninger			
beregninger			
söknad	1		
byggebeskrivelse	1		
ansvarssöknad			

Anmeldelsesgebyr kr. 5,— betalt.

Verdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.
Oslo, den 13/12-53.
For bygningssjefen

Mottat dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.
Oslo, den
Påvisning:.....

Et anmeldet byggearbeid må ikke påbegynnes för skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131).
Overtredelse herav straffes med böter (kfr. §§ 152 og 153).

Veisjefen: ..... Retur: .....

Vann- og kloakkv.:..... Retur: .....

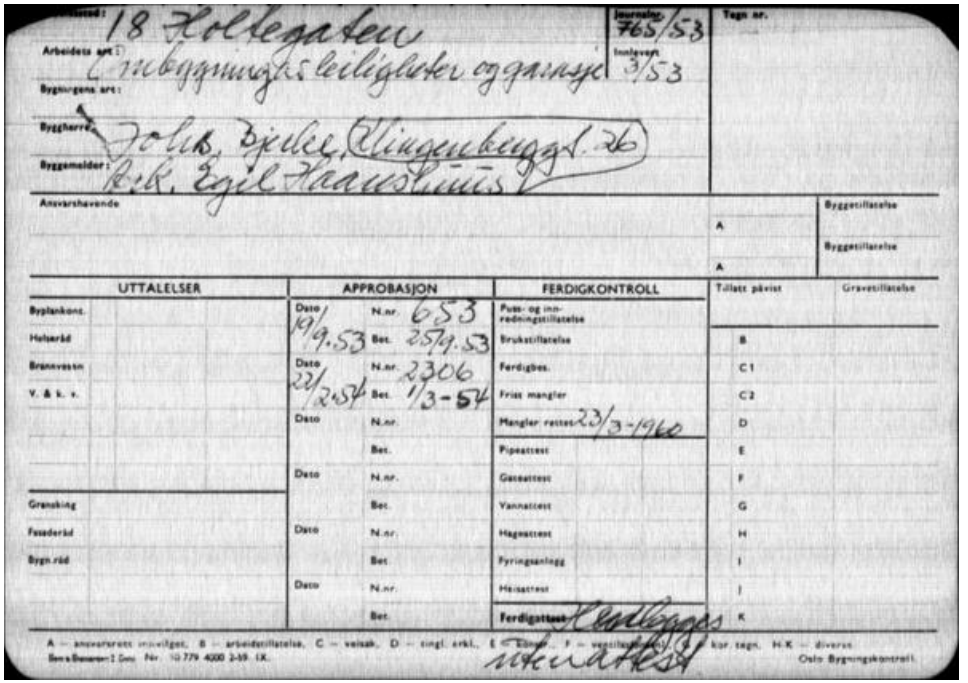
Veivesenet: ..... Retur: .....

Brannvesenet: ..... Retur: .....

Den nuværende byggning inneholder:
1ste etasje, en leilighet på 7værr. og kjökken, bad og wc.
2den etasje en leilighet på 7værr. og kjökken, bad og wc.
loftsetasjen to leiligheter på 1værr og kjökken.

Den planlagte ombygning inneholder:
"to styk. 4værr,kjökken, bad,wc i alle tre etasjer.

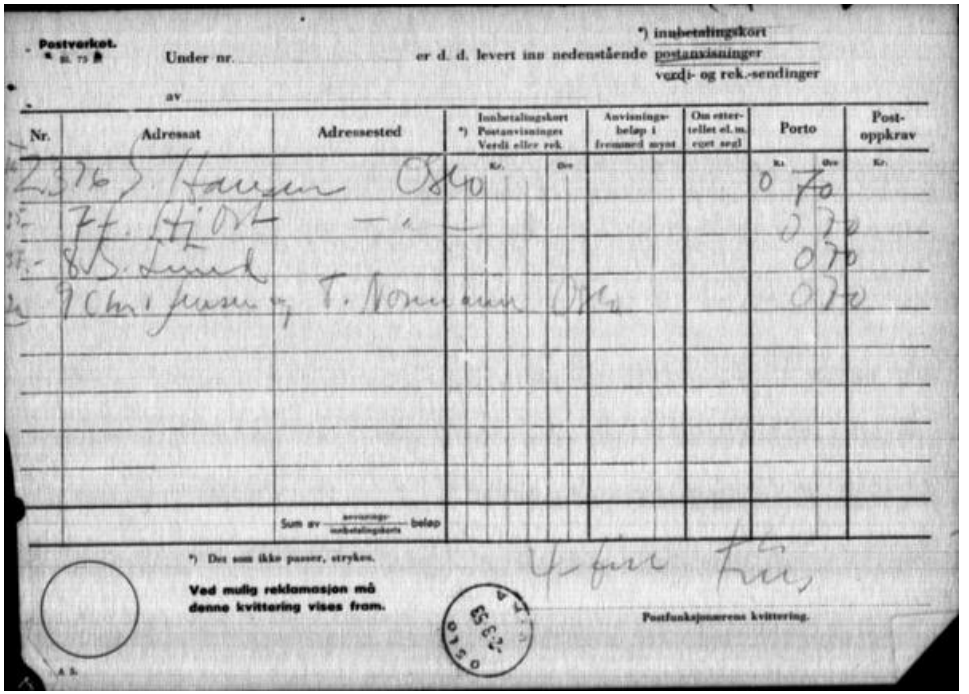
074



Tiltaket: 18 Holtegaden
Journalnr.: 765/53
Innlevert: 3/53
Tegn nr.
Arbeidets art: Ombygning til leiligheter og garasje
Bygningens art:
Byggherre: Jakob Bjelke, Klingenbergv. 26
Byggemelder: Rtk. Egil Haavaldsen
Ansvarshavende
Byggetillatelse A
Byggetillatelse A

UTTALELSER	APPROBASJON	FERDIGKONTROLL	Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankons.	Dato 10/9.53 N.nr. 653	Puss- og innredningstillatelse		
Helseråd	Bet. 25/9.53	Brukstillatelse	B	
Brannvesen	Dato 22/2-54 N.nr. 2306	Ferdigbes.	C1	
V. & k. v.	Bet. 1/3-54	Frist mangler	C2	
	Dato N.nr.	Mangler rettes 23/3-1960	D	
	Bet.	Pipeattest	E	
Granskning	Dato N.nr.	Gassattest	F	
Fasaderåd	Bet.	Vannattest	G	
Bygn.råd	Dato N.nr.	Hagnattest	H	
	Bet.	Fyringsanlegg	I	
	Dato N.nr.	Heisattest	J	
	Bet.	Ferdigattest Kontorbygg	K	

A — ansvarsrett innvilget, B — arbeidstillatelse, C — veiask., D — tingl. erkl., E — Bonde, F — ventilasjon, G — kor tegn, H-K — diverse
Sem & Benum-I Smc. Nr. 10 779 4000 2-59. I.K.
Oslo Bygningskontroll



Postverket. Bl. 75 B
Under nr. er d. d. levert inn nedenstående *) innbetalingskort postanvisninger verdi- og rek.-sendinger
av

Nr.	Adressat	Adressested	Innbetalingskort *) Postanvisninges Verdi eller rek. Kr.	Øre	Anvisnings-beløp i fremmed mynt	Om etter-tellet el. m. eget segl	Porto Kr.	Øre	Post-oppkrav Kr.
2376	Haugen	Oslo					0	70	
37	Ft. Hjort	—						70	
38	B. Lund							70	
39	Chr. Jensen	T. Normann						70	
	Sum av anvisnings-innbetalingskorts beløp								

*) Det som ikke passer, strykes.

Ved mulig reklamasjon må denne kvittering vises frem.

Utført Fru,

Postfunksjonærens kvittering.

A 5.

PH/HU.
Jnr. 2045/53.
Holtegata 18. Om- og påbygning.
Bygningsv.påtegn. 17/3.53.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Nærværende anmeldelse gjelder ominnredning av 1. og 2. etasje med full innredning av loftsetasjen (3.etasje), samt bygning av garasje for 2 biler.

Bygningen som i dag har kjeller, 2 etasjer og delvis innredet loft, har vægger av mur mens etasjeskillerne og takkonstruksjonene er utført av tre. Den har i dag tre trapper som alle er utført av tre og fører til loft. Den anmeldte innredning går ut på å slöyfe bitrappene med utvidelse av de tidligere trappehus og med innrødning av soverom, legning av nytt jernbetongdekke i 1. og 3. etasje mens 2. etasjes dekke beholdes som det er. Det blir 2 leiligheter i hver etasje med adgang fra 3. etasjes leiligheter til en balkong mot gaten som går i hele husets lengde.

Brannvesenet kan etter omstendighetene anbefale anmeldelsen på följende betingelser:

1. Garasjene må utföres i samsvar med bygningsforskriftenes kap. 36.
2. Bygningen må i sin helhet innredes i samsvar med bygningslovens § 93.
3. Trappen må underkles brannherdig i hele sin lengde, også trapperepoene må underkles.
4. Dörer merket rödt X må utföres som selvlukkende branndör 30.
5. Trapperomsdörene må utföres selvlukkende og av kompakt utförelse. Lysåpninger i, over eller ved siden av disse dörer må dekkes med trådglass i faste rammer.
6. Vertikale kanaler som gjennombryter etasjeskillerne må utföres med vanger av minst 1/2 steins mur eller 10 cm betong.
7. Den eventuelle fyringsanlegg i kjelleren må anmeldes særskilt.

Oslo brannvesen den 23. mars 1953.

E. Hagen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
0498 MOTTATT 25 MARS 53

P.Hoel.

Herr arkitekt Egil Haanshuus,
Klingenberggt. 26

Adr. nr. 18 Holtegt.
Ombygging til leiligheter og garasje
J.nr. 765/53 - KF/RH

./. Vedlagt sendes avskrift av:
brannvesenets påtegning av 23/3-1953 og
helserådets " " 31/3-1953

I henhold til helserådets påtegning kan anmeldelsen ikke godkjennes.

Nytt forslag må sendes inn i 3 eksemplarer.

Oslo, bygningssjefen, den 8. april 1953

Harald Wilhelmsen

K. Frogner
bygningsinspektør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201401944-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Joel Gregory Fernandes | Dato: 02.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTEGATA 18	Eiendom:	213/170/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Holtegata 18	Adresse:	Holtegata 18, 0259 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HOLTEGATA 18

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201401944			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	9399	13.02.2014	1/12
Eksisterende fasade sørøst	A 241	27.01.2014	1/13
Fasade sørøst	A 242	27.01.2014	1/14

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2014 av:

Joel Gregory Fernandes - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Holtegata 18, Holtegata 18, 0259 OSLO, morten.swang@getmail.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.07.2022
	202007212 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	HOLTEGATA 18	Eiendom:	213/170/0/0
Tiltakshaver:	INA MARIE ØHRE	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Holtegata 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to balkonger, mottatt 28.06.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007212			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	02.04.2020	1/14
Snitt og fasader	E02	02.04.2020	1/17

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
INA MARIE ØHRE, HOLTEGATA 18, 0259 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT
Gamle Ringeriksvei 58
1357 BEKKESTUA

Kopi til:
MORTEN SWANG, HOLTEGATA 18, 0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.09.2022
	201921002 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	HOLTEGATA 18	Eiendom:	213/170/0/0
Tiltakshaver:	MORTEN SWANG	Søker:	SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT
Tiltakstype:	Tilfluktsrom	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Holtegata 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i kjeller, mottatt 01.09.2022.

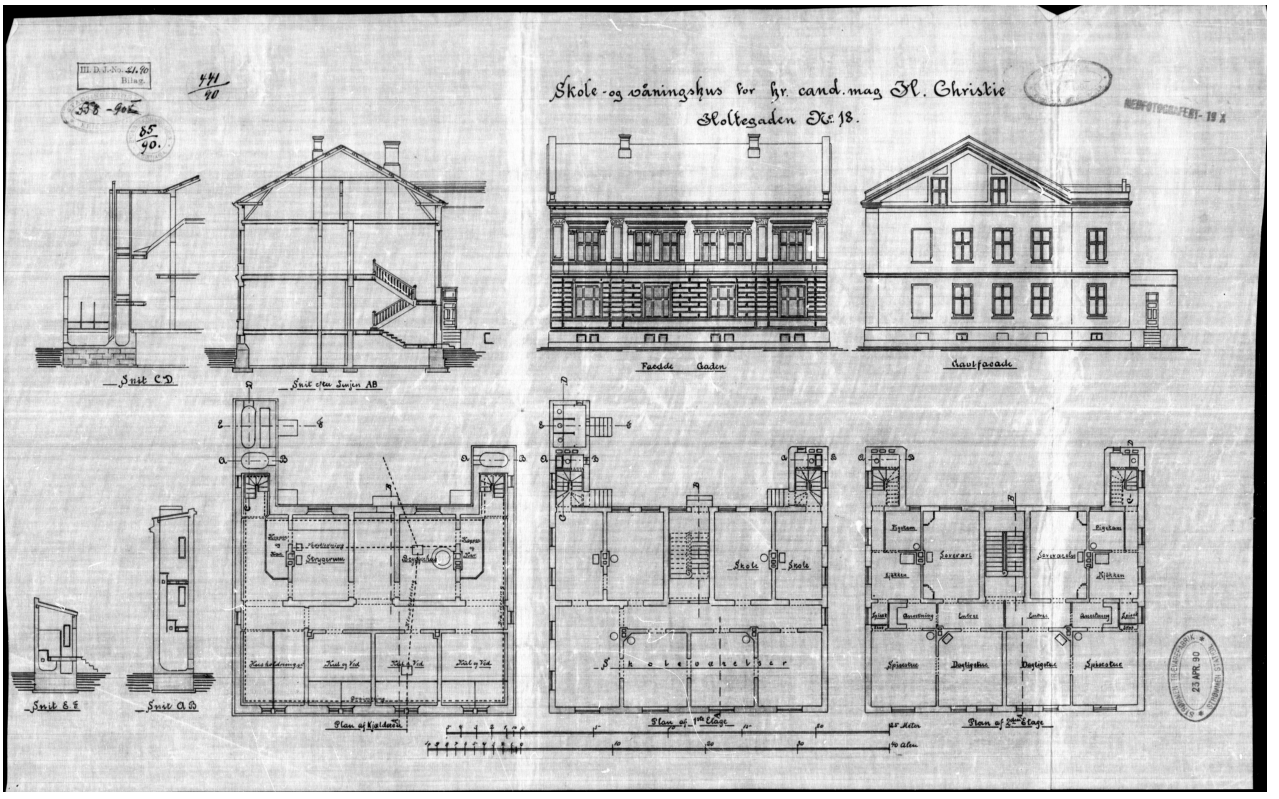
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

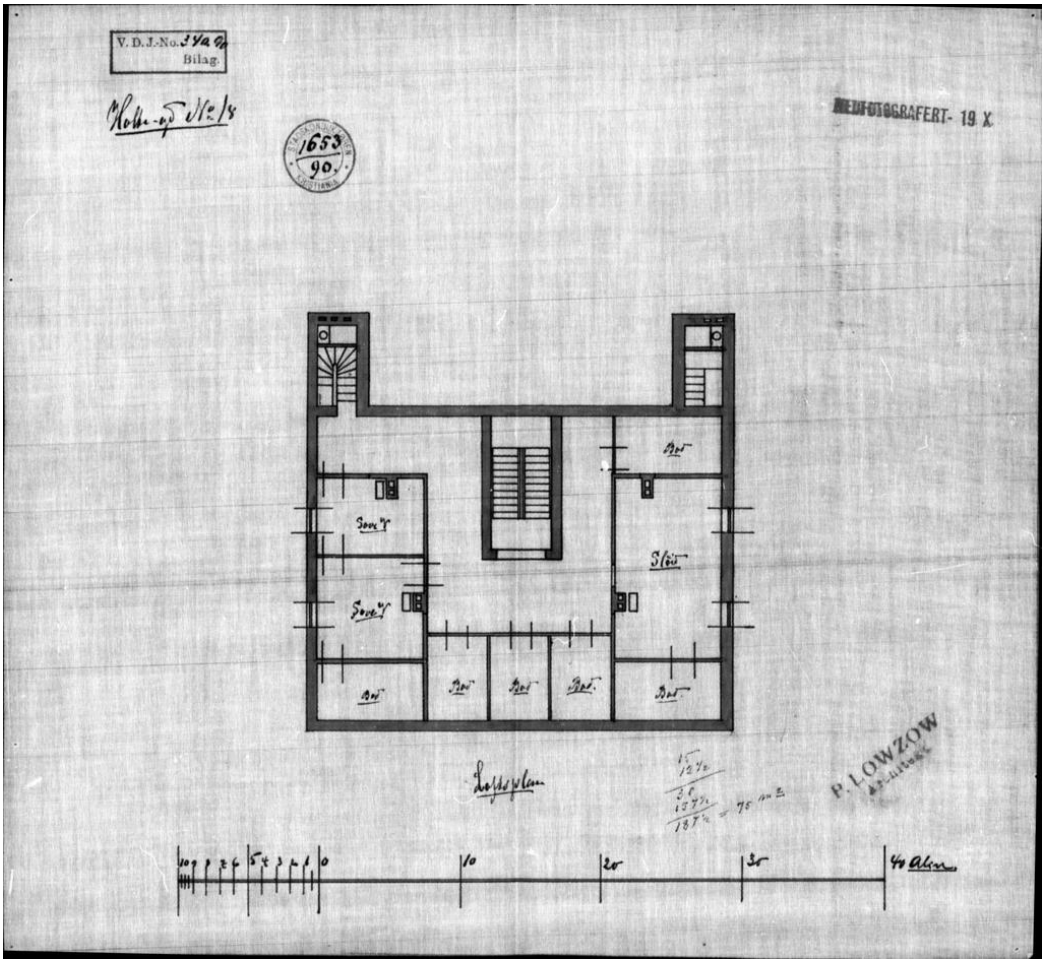
Klagefristen er tre uker

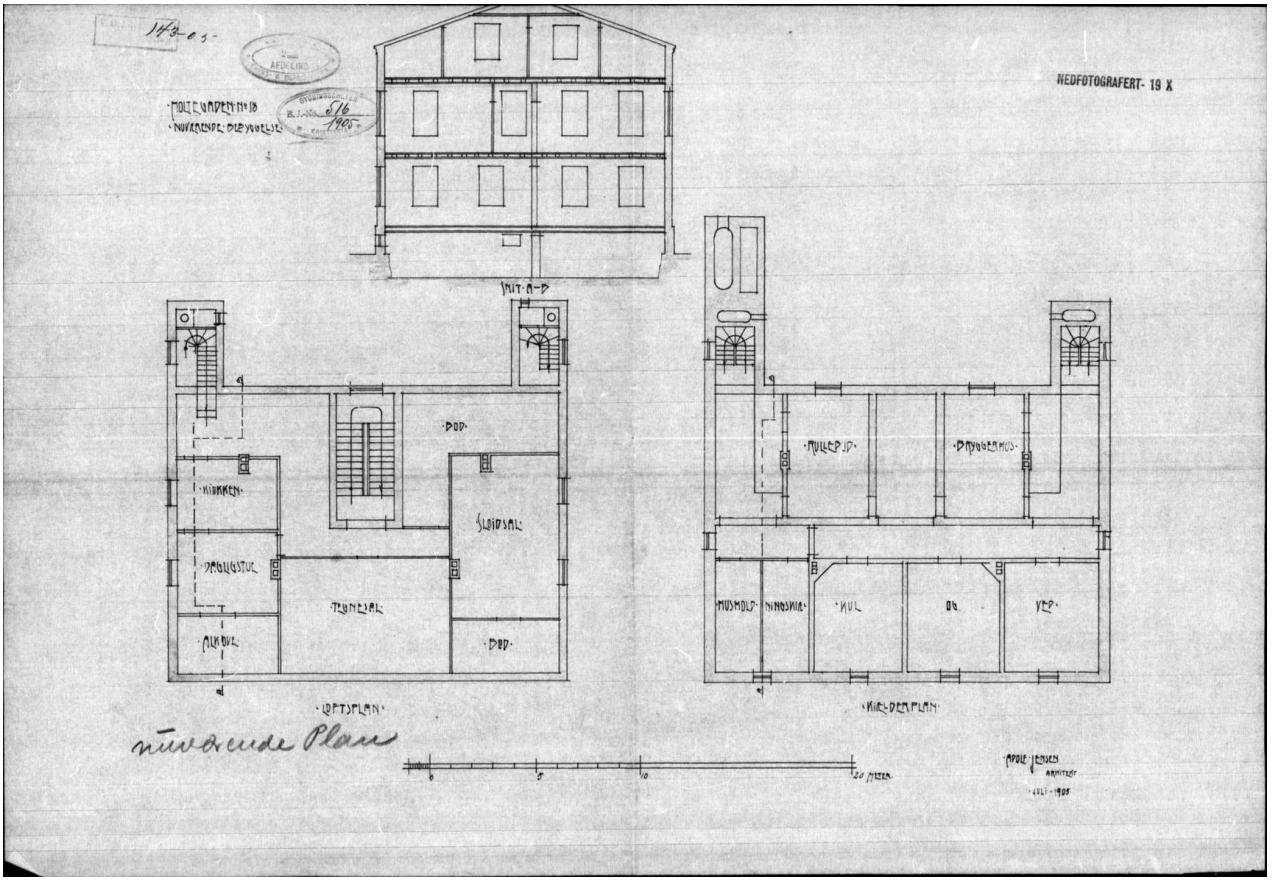
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

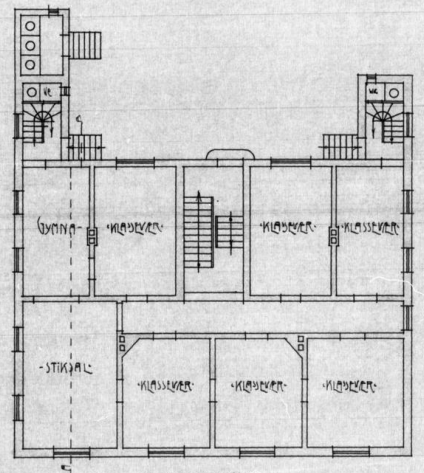

Skole- og våningshus for hr. cand. mag. H. Christie
Holtegaden No. 18.
Snit C D
Snit efter Linien AB
Facade Gaden
Hauptfacade
Snit E F
Snit G H
Plan af Kjelderen
Plan af 1ste Etage
Plan af 2den Etage
Skoleværelser
Skole
Skole
Entree
Entree
Kjøkken
Kjøkken
Soveværelse
Soveværelse
Spisestue
Dagligstue
Dagligstue
Spisestue
Vaskerum
Strygerum
Kjælderhals
Kul og Ved
Kul og Ved
Kul og Ved


V. D. J.-No. 3 1/2 90
Bilag.
Kobberstik No. 1/8
1653
90
REFOTOGRAFERT- 19 X
Sov. V.
Sov. V.
Stue
Bad
Bad
Bad
Bad
Bad
Kjellerplan
P. LOWZOW
0 10 20 30 40 Alen

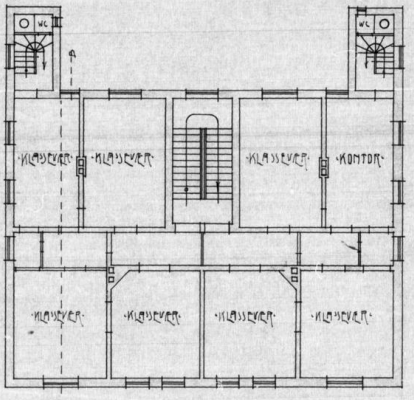

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SNITT A-B
BOD.
KJØKKEN
DAGLIGSTUE
STUE
ALKOVE
SOVESAL
BOD.
KJELLERPLAN
MUSEUM
DAGLIGSTUE
MUSEUM
MINDESMK
KUL
VEP
0
5
10
20 METER

NEDFOTOGRAFERT 19

MOLTEVARDEN Nº 18
NUVAERENDE BEBYGGELSE

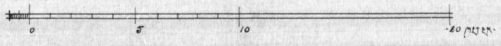


PLAN AF 1ste ETAGE

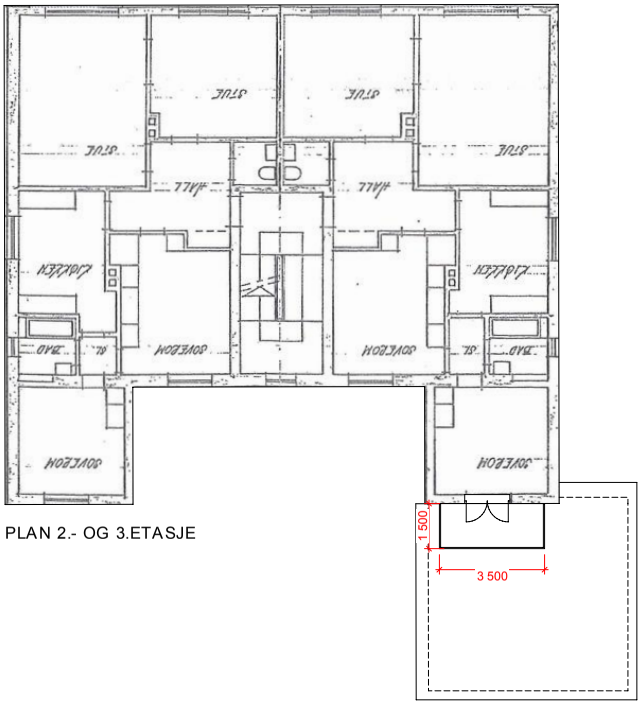


PLAN AF 2den ETAGE

nuværende Plan



MOLTEVARDEN
JULI 1906



PLAN 2.- OG 3.ETASJE

SØKNAD 02.04.2020

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Stegs vei 22
1400 Ness tiørangen

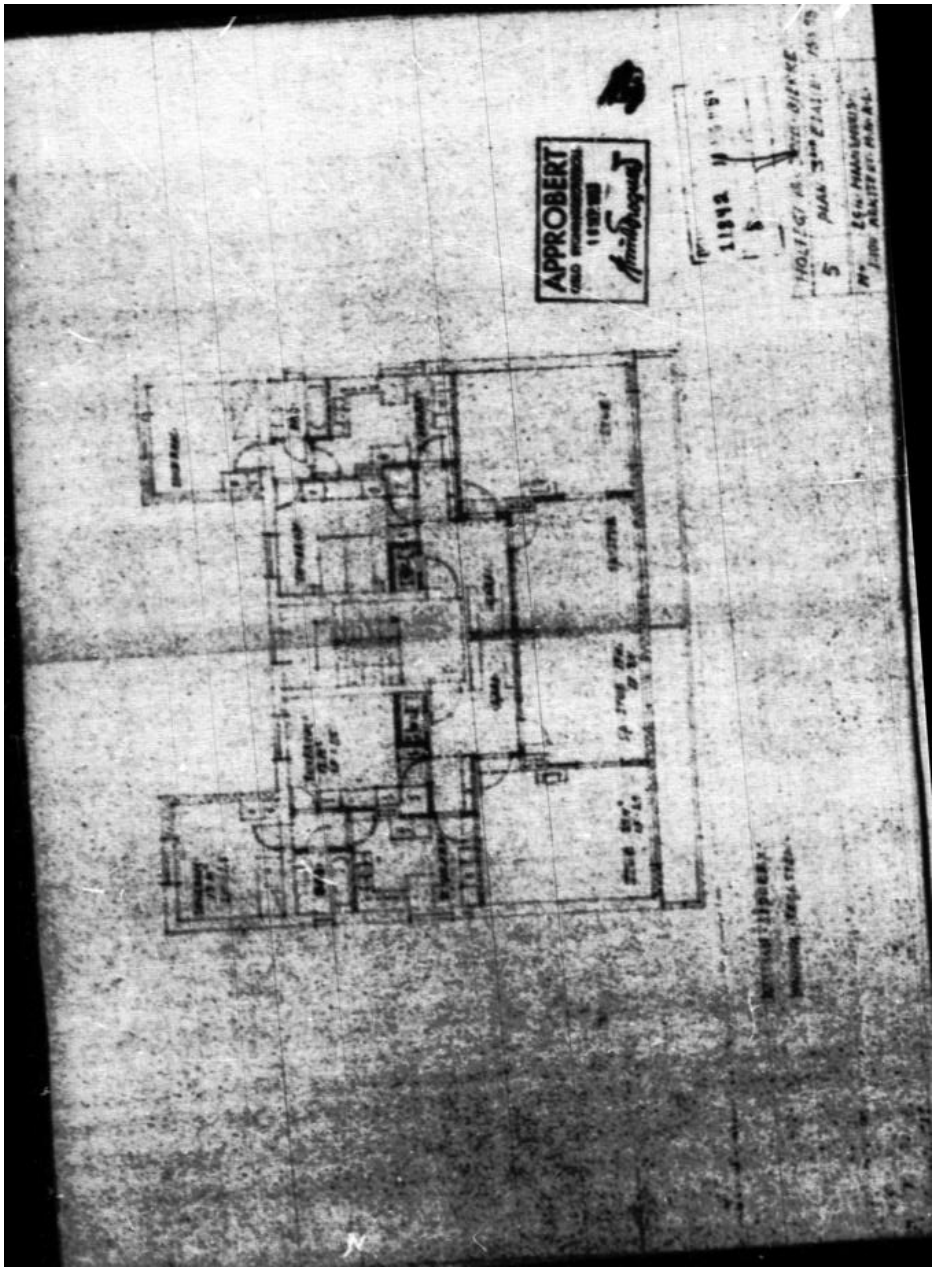
telefon: 400 66 821
e-post: magnu.fj@online.no
org. nr: NO 983 919 260 MVA

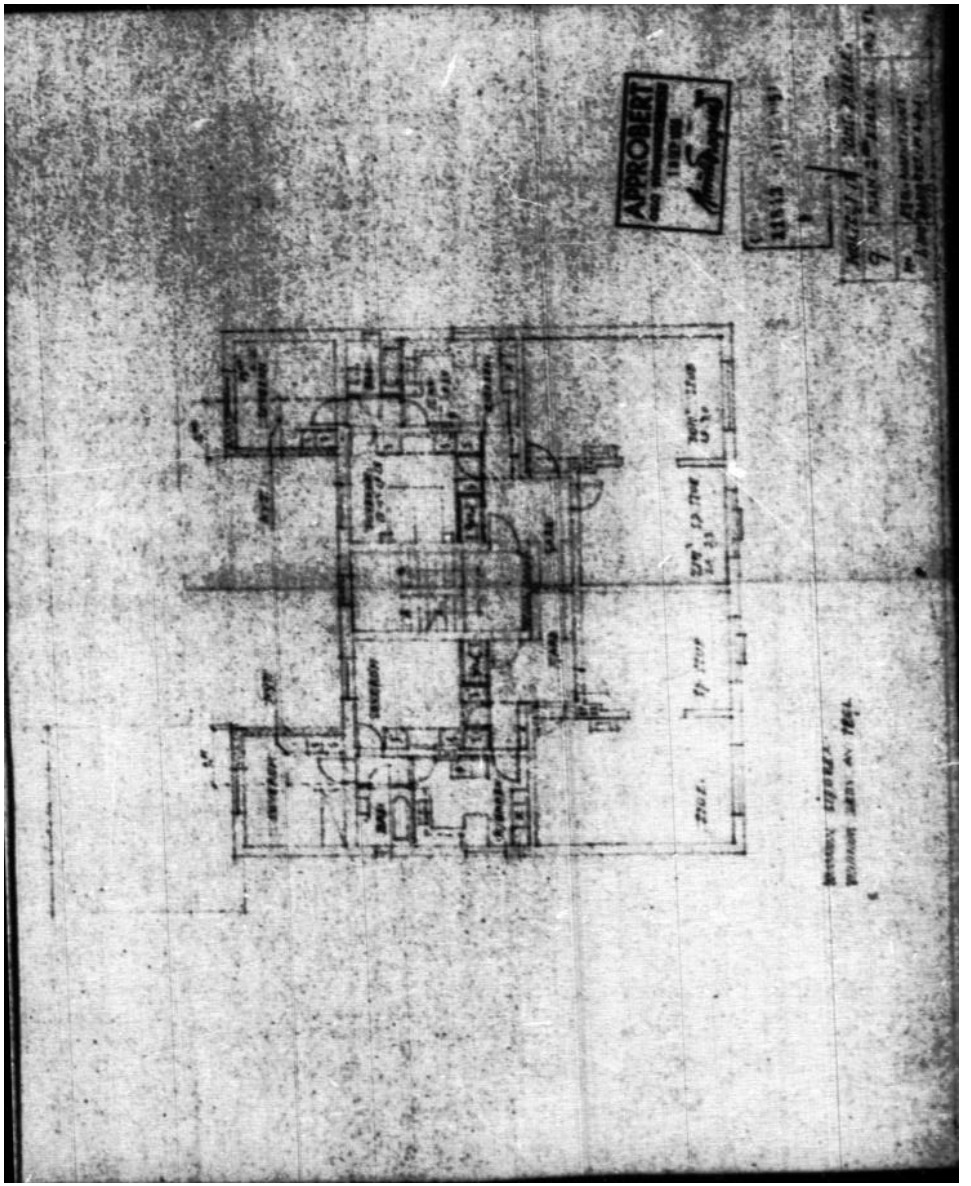
INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	02.04.2020	SØKNAD	MLF	MLF

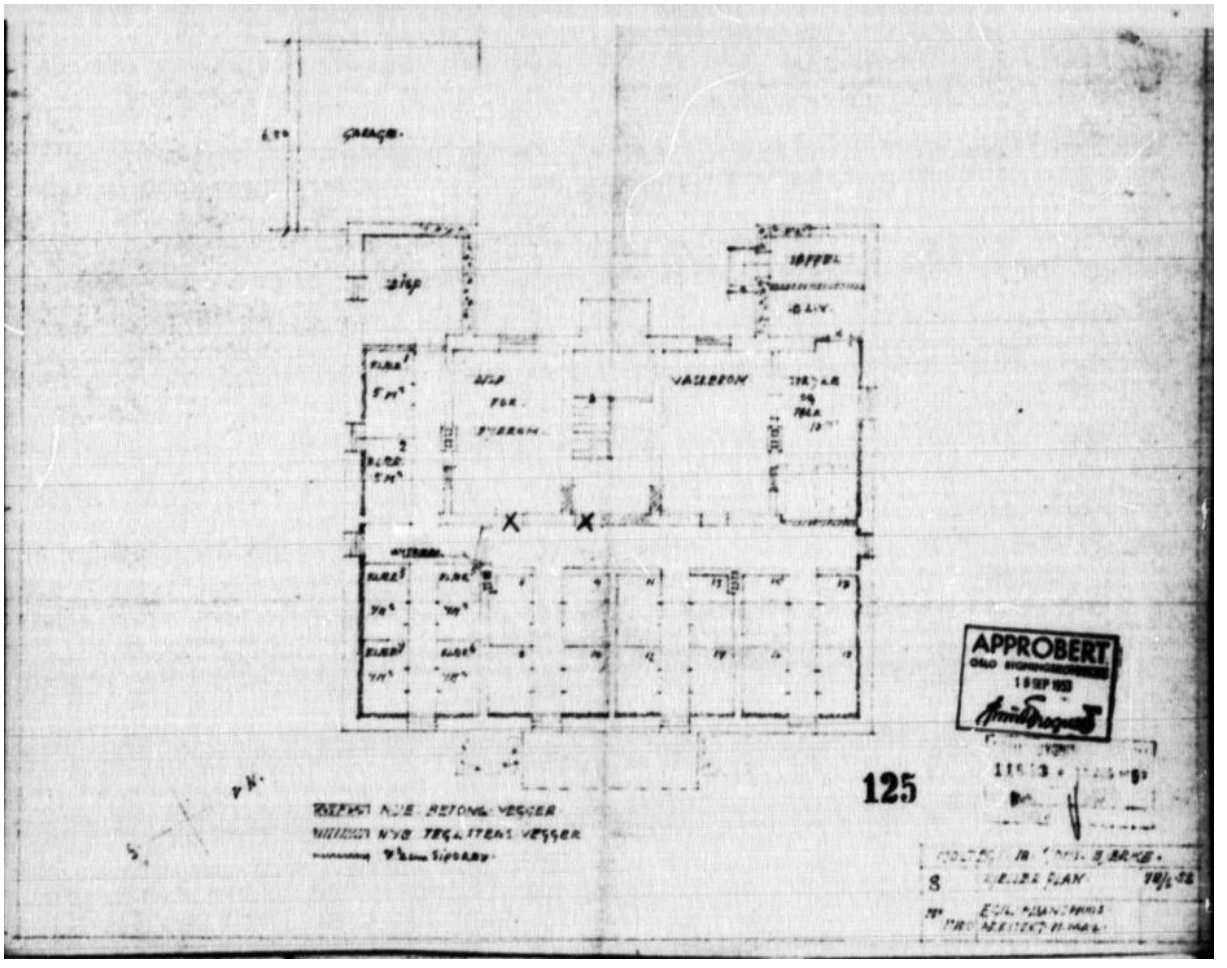
PROSJEKT: **BALKONGER - HOLTEGATEN 18**

TEGNING: PLAN

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
213/170	**ØHRE M.FL.**	**2020-14 HOL.18**	**02.04.2020**	**1:100** (A3)	**E03**	**0**


APPROBERT


APPROBERT


APPROBERT
125

Innkrevingsetaten

Oslo

Solstad Randi Beate
Holtegata 18
0259 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl.: § 13, jf. esktl. § 29 2. ledd, jf. skfvl. § 3-1 (1)

Vedtaksdato: 28.02.2025

Eiendomsskatteseddel 2025

Eiendom

Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr. 213 / 170 / 0 / 5

Informasjon om eiendommen og beregning av eiendomsskatten ser du fra side 3.

Eiendomsskatt for 2025: kr 5 876

Betaling
Denne eiendomsskatteseddelen er ikke en faktura. Første faktura kommer i mars.
Alle eierne får eiendomsskatteseddel, men faktura sender vi kun til fakturamottaker.

Fakturaene sender vi til: Solstad Randi Beate

- Eiendomsskatten deles i fire betalinger med forfall 25. mars, 26. mai, 25. august og 27. oktober.
- Vi kan ikke dele opp fakturaen mellom eierne.
- Ved flere eiere eller eierskifte, må dere selv bli enige om hvordan dere skal betale eiendomsskatten.
- De fleste får en felles faktura for eiendomsskatt og kommunale avgifter, men seksjoner i sameier får egen faktura for eiendomsskatt.

Du finner mer informasjon om faktura og betaling på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling

Eiendomsskatteseddelen
Eiendomsskatteseddelen viser eiendomsskatten for eiendommen for hele 2025 og hvordan skatten er beregnet. Hvis flere eier eiendommen sammen, mottar alle eierne den samme skatteseddelen. For at døde eiere ikke skal få skatteseddel, må dere kontakte Kartverket for å endre tinglysningen.

Hvorfor får du eiendomsskatt?
Bystyret i Oslo vedtok 11. desember 2024 å skrive ut eiendomsskatt på faste eiendommer i Oslo kommune i 2025. Skattesatsen er 2,35 promille for bolig og fritidsboliger. For andre eiendommer er satsen 3,7 promille.

Du kan lese mer om eiendomsskatt i Oslo på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt

Oslo kommune
Innkrevingsetaten

Besøksadresse:
Nydalsveien 24
Postadresse:
Postboks 4594 Nydalen, 0404 Oslo

Telefon: +47 21 01 40 04
Org. nr.: NO 976819934MVA
oslo.kommune.no/ine

Klage
Du må betale eiendomsskatten til forfall selv om du sender en endringsmelding til Skatteetaten eller sender en klage til kommunen.

Mener du boligverdien er feil? Kontakt Skatteetaten
Du kan ikke klage til kommunen på boligverdien, det er kun Skatteetaten som kan endre denne. Kommunen har brukt boligverdi fra Skatteetaten for 2023 for å beregne eiendomsskatten for 2025, se avsnittet «Slik er eiendomsskatten fastsatt».

Mener du at det er brukt feil boligopplysninger (boligtype, opprinnelig byggeår, boligens areal (P-rom)) for å beregne boligverdien, eller at verdien er feil i forhold til reell markedsverdi, må du sende endringsmelding til Skatteetaten. Opplysningene finner du i skattemeldingen for 2023. Hvis du ikke eide boligen i 2023, må du sende klage til Skatteetaten for å endre grunnlaget.

Mer om hvordan du endrer grunnlaget for eiendomsskatten: se www.skatteetaten.no/eiendomsskatt eller ring Skatteetaten på 800 80 000.

Hvis Skatteetaten endrer boligverdien din, får Eiendomsskattekontoret beskjed. Vi retter da utskrevet eiendomsskatt. Du trenger ikke å informere Eiendomsskattekontoret om dette.

Klage på bunnfradrag og andre feil ved utskrevet eiendomsskatt
Mener du det er andre feil ved utskrevet eiendomsskatt enn boligverdien, må du klage til kommunen (for eksempel antall boenheter, bunnfradrag). Eiendomsskattekontoret forbereder saken for klageinstansen; Sakkyndig klagenemnd for eiendomsskatt i Oslo kommune. Reglene i forvaltningsloven og eiendomsskatteloven gjelder for saksbehandlingen.

Hvis du ønsker å klage, må du gjøre det skriftlig. Du må skrive hvilken endring du ønsker og oppgi gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnummer (se side 1), og du bør skrive hvorfor du klager. Du kan klage over grunnlaget for eiendomsskatten for tidligere år, men ikke samme forhold som du har klaget over tidligere. Klagen sender du digitalt til Eiendomsskattekontoret. Sender du klagen per post, må du oppgi din kontaktinformasjon.
Klagefristen er seks uker fra datoen eiendomsskatten er vedtatt (se side 1).

Du finner mer informasjon om hvordan du klager på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/klage

Vilkår for søksmål
Det er et vilkår for å reise søksmål mot kommunen at klageadgangen er benyttet, og at klagen er avgjort av klagenemnda for eiendomsskatt. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Aktuelle regler
- eiendomsskatteloven- lov om eigedomsskatt til kommunane (LOV-1975-06-06-29)
- forskrift om eiendomsskatt 2025, Oslo kommune (FOR-2024-12-11-3365)
- forvaltningsloven - lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (LOV-1967-02-10)
- verdsettelse ved bruk av boligverdi: eiendomsskatteloven § 8 C-1
- fastsettelse av kommunal eiendomsskattetakst: eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 - 8 A-4
- adgang til å klage på eiendomsskatt: eiendomsskatteloven § 19 og forvaltningsloven §§ 28 til 35
- vilkår for å reise søksmål: forvaltningsloven § 27 b
- partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter: forvaltningsloven § 18

Lover og forskrifter finner du på www.lovdata.no

Slik er eiendomsskatten fastsatt

Bolig med boligverdi fra Skatteetaten

Boligverdi fra Skatteetaten for 2023	10 286 501
Eiendomsskattegrunnlag (70 % av boligverdien)	7 200 551
Bunnfradrag	-4 700 000
Beregningsgrunnlag	2 500 550
Skattesats (promille)	2,35
Eiendomsskatt	5 876

Kommunen har brukt boligverdien fra Skatteetaten for 2023 for å beregne eiendomsskatten for 2025. Eiendomsskattegrunnlaget er 70 prosent av boligverdien.

Boligverdi fra Skatteetaten
Boligverdien er Skatteetatens beregnede markedsverdi, beregnet ut fra boligens areal (P-rom), byggeår, boligtype (enebolig, leilighet, rekkehus), beliggenhet og opplysninger om omsatte boliger i kommunen. Mener du at boligverdien som kommunen har brukt for å beregne eiendomsskatten er feil, må du kontrollere boligopplysningene Skatteetaten har om din bolig, og beregnet markedsverdi (boligverdi). Dette finner du i skattemeldingen for 2023, under tema Bolig og eiendeler, punktet Bolig og eiendom. Slik endrer du grunnlaget for eiendomsskatten: www.skatteetaten.no/eiendomsskatt

Bunnfradrag
Boliger får et bunnfradrag på inntil 4,7 millioner kroner for hver selvstendige boenhet. Bunnfradraget blir trukket fra eiendomsskattegrunnlaget før eiendomsskatten blir beregnet.

Bunnfradrag for flere boenheter
Kun boenheter som har et registrert areal, har fått bunnfradrag, se nedenfor. Boliger som har flere selvstendige boenheter, kan få ekstra bunnfradrag. Hvis du mener din eiendom har flere boenheter som oppfyller de bestemte kravene, må du gi opplysninger til Eiendomsskattekontoret. Du finner mer informasjon om bunnfradrag, hva som er en selvstendig boenhet og skjema her:
www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/bunnfradrag.

For å få flere bunnfradrag for 2025, må du melde fra innen 11. april 2025.

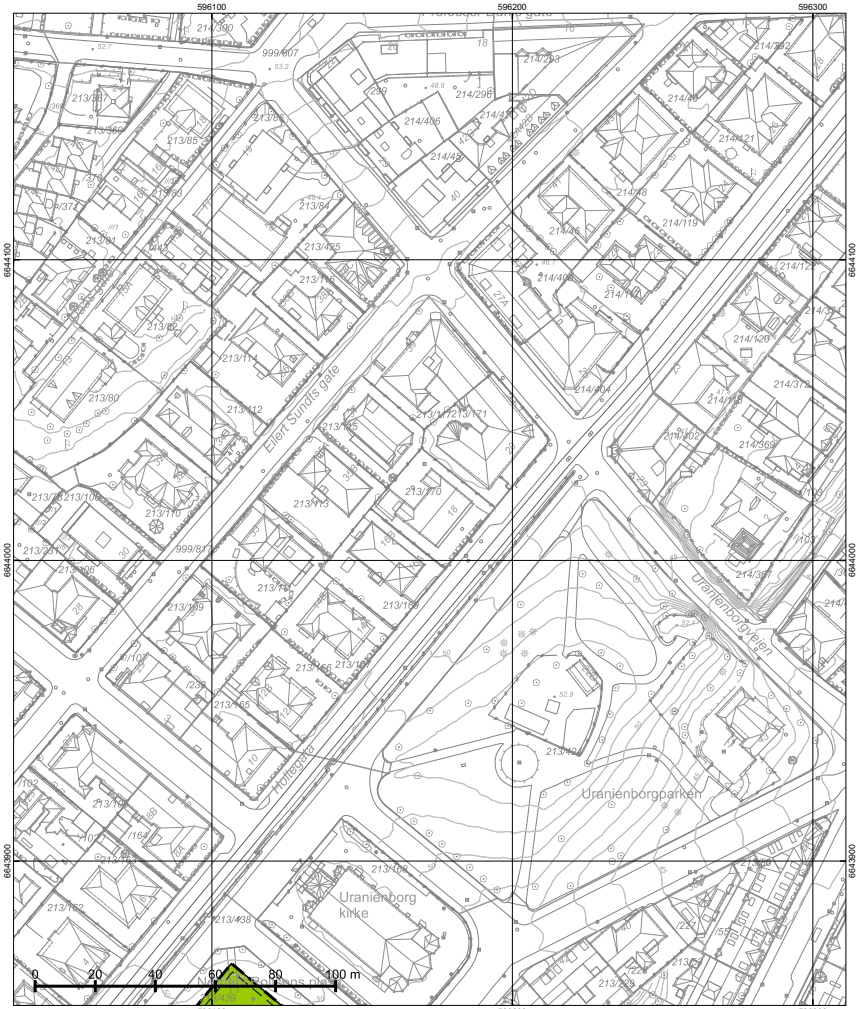
Har eiendommen flere boenheter, beregner vi først boenhetens verdi (andel av eiendomsskattegrunnlaget). Vi fordeler eiendomsskattegrunnlaget for hele eiendommen forholdsmessig mellom boenhetene. Fordelingen tilsvarer den registrerte/inmeldte fordelingen av areal mellom boenhetene. Bunnfradraget kan aldri overstige boenhetens andel av eiendomsskattegrunnlaget.

Grunnlag for eiendomsskatt:

Bolignummer og adresse	H0302	Holtegata 18
Beregnet skatt	5 876	

Areal fra Skatteetaten	Boligverdi	Eiendomsskattegrunnlag	Bunnfradrag	Beregningsgrunnlag
108	10 286 501	7 200 551	-4 700 000	2 500 550

Boenhet	Areal	Bunnfradrag per boenhet
H0302	108	-4 700 000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

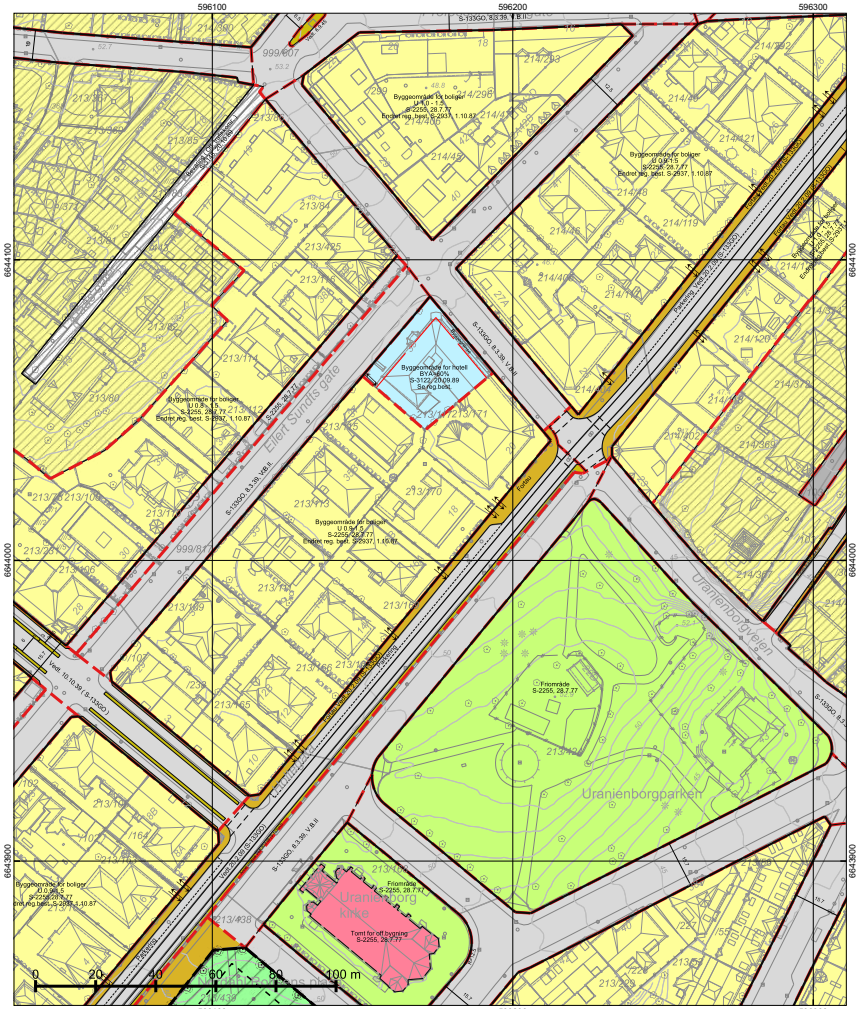
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232211/ 86508867
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HOLTEGATA 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/170

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232211/ 86508867
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HOLTEGATA 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/170

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1400 - Idrettsanlegg
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

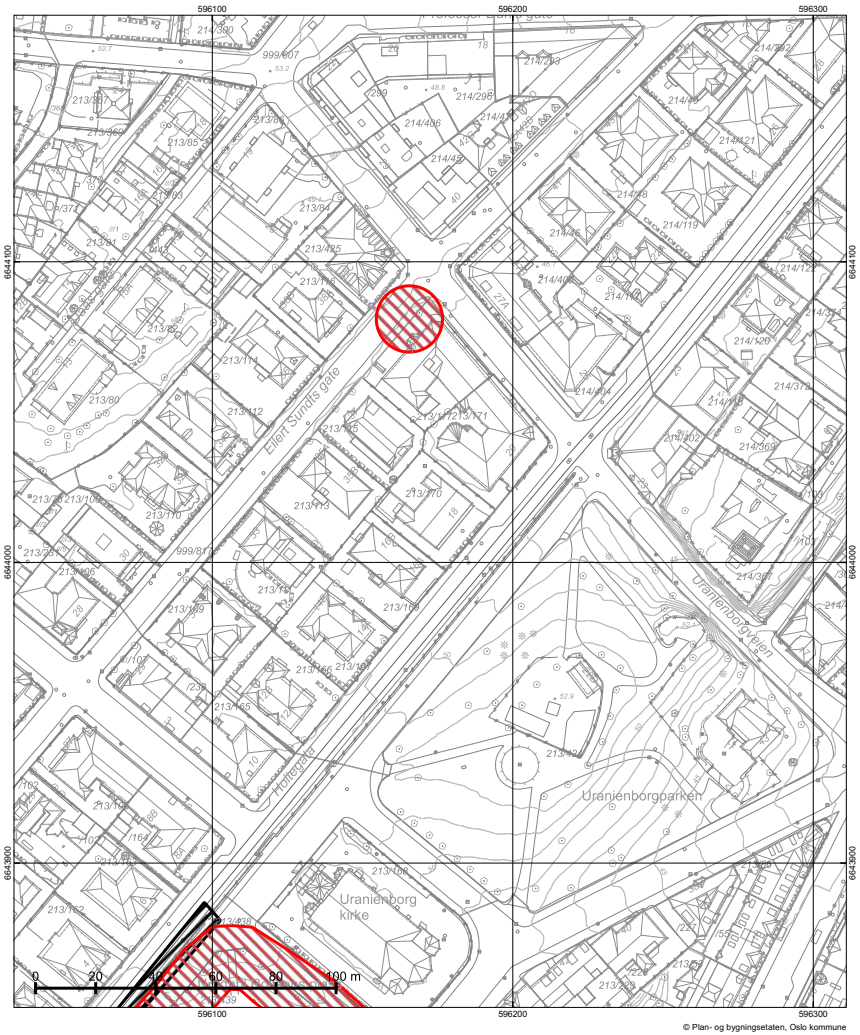
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

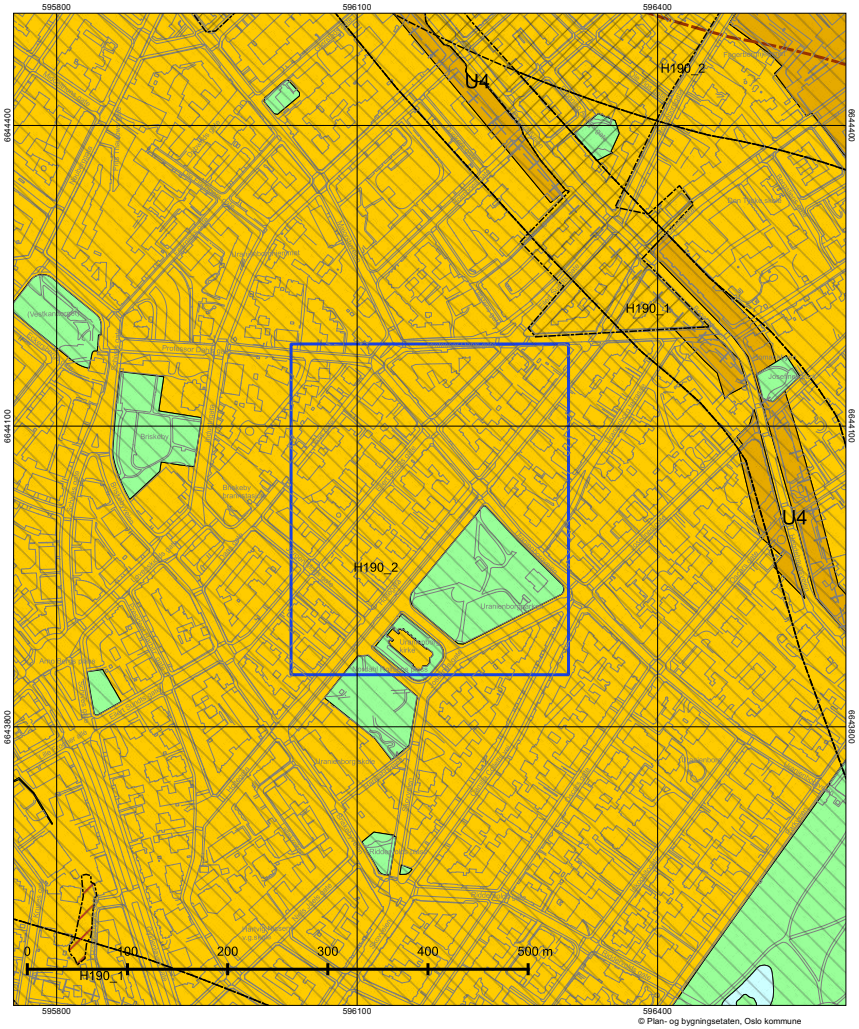
Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232211/ 86508867
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HOLTEGATA 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/170

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



Oslo

Dato: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232211/86508867
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN TOSTRUP
KRISTINE BONNEVIES VEI 7
0592 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0194/24
Vår referanse: 3716810/26093543
Bestilling: C3 2025-04-02 (6) 20

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1956366	200	16.9.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	170	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 614758335
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
020670	HEYERDAHL THERESE	H0101	HOLTEGATA 18, 0259 OSLO
220164	SOLSTAD RANDI BEATE	H0202	HOLTEGATA 18, 0259 OSLO
110943	FOSS JOHAN C BRINCH	H0201	HOLTEGATA 18, 0259 OSLO
100447	FOSS LISBETH HEDEGAARD	H0201	HOLTEGATEN 18, 0259 OSLO
090470	ØHRE INA MARIE	H0202	HOLTEGATA 18, 0259 OSLO
051069	FINSTAD STEIN ERIK	H0102	HOLTEGATA 18, 0259 OSLO
020669	SWANG MORTEN	H0101	HOLTEGATA 18, 0259 OSLO
080972	FINSTAD KRISTEL MATT	H0102	HOLTEGATA 18, 0259 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	170

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1956366 Tinglyst: 16.09.2024
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

23.05.2024 16:20

Oslo Plan- og bygningsetaten 11.04.2024, EMSO

RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
		45878946 Emilie Sollheim

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Holtet 18 v/ Johan Foss		992251662	92455407

Adresse	Postnummer	Poststed
Holtet 18	0259	oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	213	170	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) *

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	0510694[redacted]	Stein Erik Finstad	1/1
2	020670[redacted]	Therese Høyerdal	1/2
2	020693[redacted]	Morten Sveen	1/2
3	090470[redacted]	Ina Marie Øhre	1/1
4	11094[redacted]	Johan Brinch Foss	1/2
4	100447[redacted]	Lisbeth Helgesaand Foss	1/2
5	270164[redacted]	Randi Beate Solstad	1/1

se vedlegg

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nedfor skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	15	B
2	B	20	B
3	B	14	B
4	B	20	B
5	B	15	B
6	B	16	B
		Nevner = 100	

Dato	Innsenderens underskrift
30.04.24	

* Rettet etter avtale med saksbehandler 21.05.2024, EMSO

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på *

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal legges som tilleggsareal til seksjon 1, 2, 3, 4, 5 og 6 i kjeller og på loft.
Deler av fellesareal i form av garasjer legges som tilleggsareal til seksjon 4 og 6. Del av fellesareal, i form av nye balkonger, legges som en del av hoveddelen til seksjon 3 og 5. Del av fellesareal i kjeller legges som en del av hoveddel til seksjon 2.
Sameiebrøkene endres for seksjon 1, 2 og 5.
~~Styret bekrefter at det ikke ligger felles tekniske rom som alle seksjoner trenger tilgang til, på areal som nå omgjøres til tilleggsareal til seksjonene.~~

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift = 150 000

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
30.04.24	

* Rettet etter avtale med saksbehandler 21.05.2024, EMSO og 11.04.2024

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 23. okt. 2023		Stein E Finstad
2	Oslo, 23. okt. 2023		Morten Swang/Therese Heyerdahl
3	Oslo, 23. okt. 2023		Ina Marie Øhre
4	Oslo, 23. okt. 2023		Johan Foss/Lisbeth Foss
5	Oslo, 23. okt. 2023		Randi Solstad
6	Oslo, 23. okt. 2023		Kristel Finstad/Stein Erik Finstad

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo, 23. okt. 2023	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 23. okt. 2023		Morten Swang og Stein Erik Finsatd
Oslo 23. okt. 2023		Ina Marie Øhre og Johan Foss
Oslo 23. okt 2023		Randi Solstad og Kristel Finstad

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 23. okt. 2023		Kristel Finstad
2	Oslo, 23. okt. 2023		Therese Heyerdahl
4	Oslo, 23. okt. 2023		Lisbeth H. Foss

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	213	170		1, 2, 3, 4, 5, 6

Dato	Underskrift	Stempel
22/5.2024	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
23. okt. 2023	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1956366/200
Uthentet 2025-04-02 08:24

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato 23/10/23 | Innsenderens underskrift Johan Finstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1956366/200
Uthentet 2025-04-02 08:24

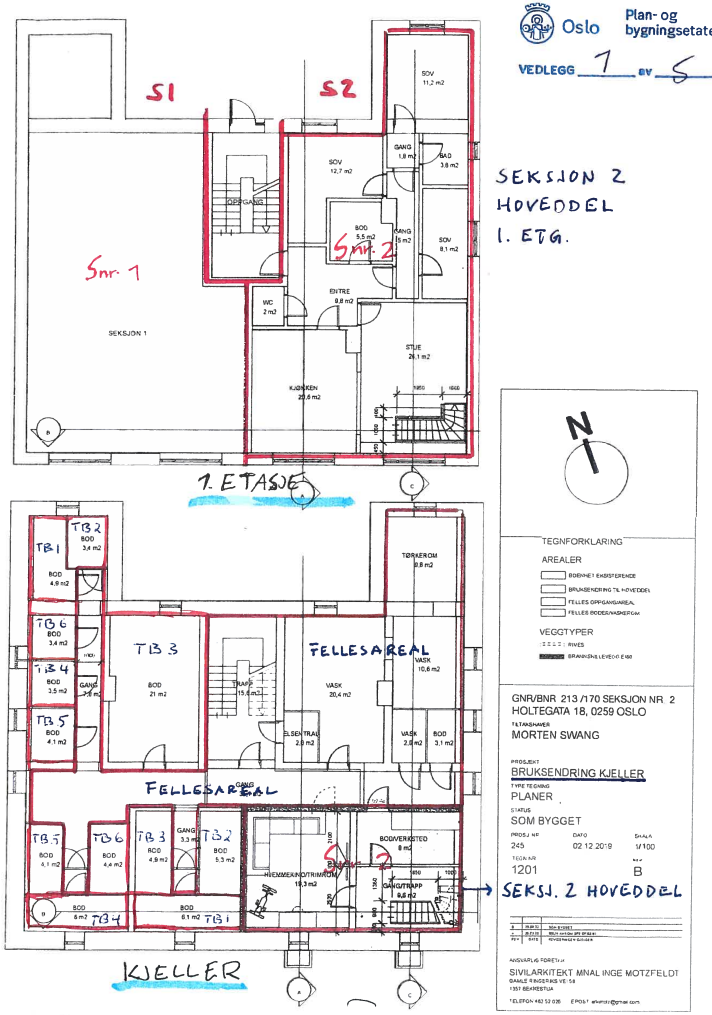
Vedlegg punkt 3

Seksjons-nummer	Fødselsnr.	Navn	Ågers eierandel
6	05106944115	Stein Eirik Finstad	1/2
6	08097227218	Kristel Matt Finstad	1/2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1956366/200
Uthentet 2025-04-02 08:24

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 5



SEKSJON 2
HOVEDDEL
1. ETG.

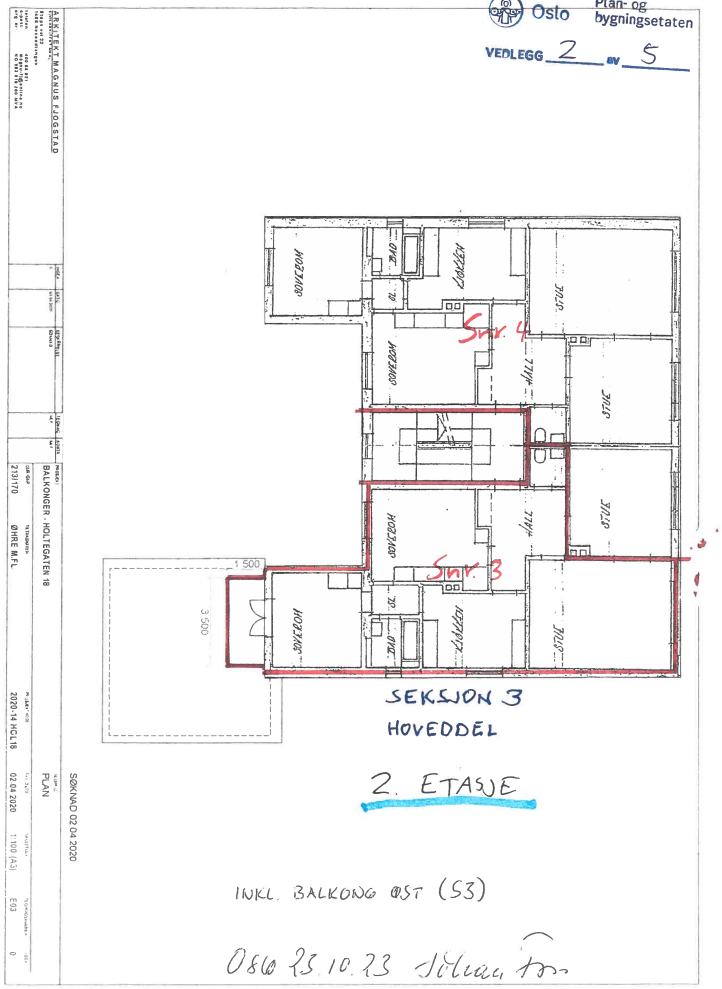
Oslo 23.10.23 Jökull Þ.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1956366/200
Uthentet 2025-04-02 08:24

6

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 5



INKL. BALKONG ØST (S3)

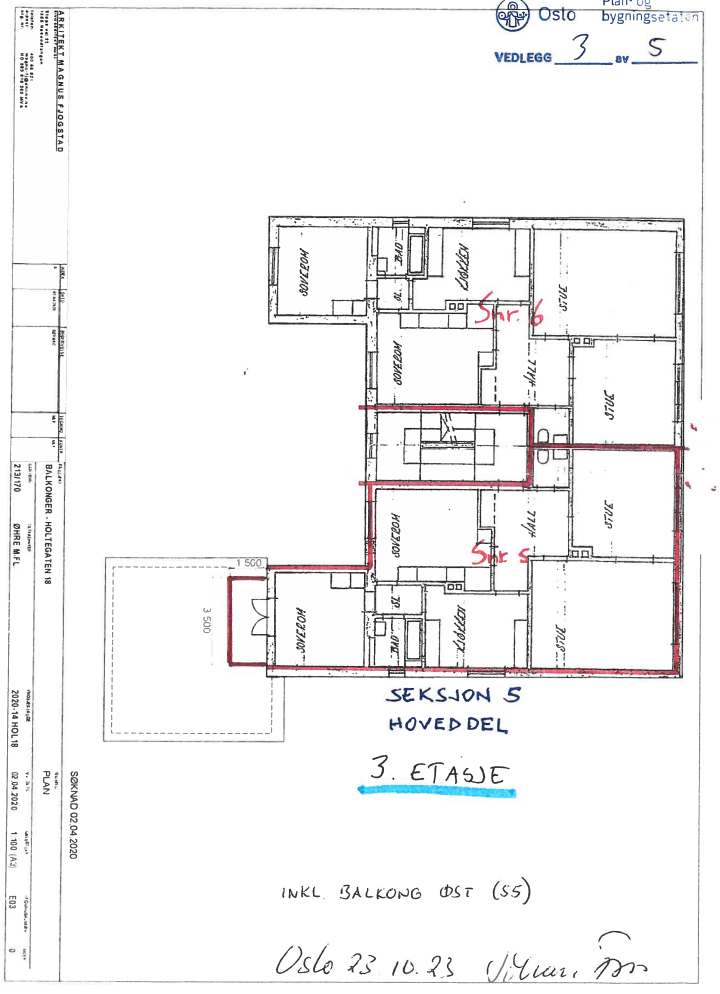
Oslo 23.10.23 Jökull Þ.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1956366/200
Uthentet 2025-04-02 08:24

7

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 3 av 5



SEKSJON 5
HOVEDDEL

3. ETASJE

INKL. BALKONG ØST (S5)

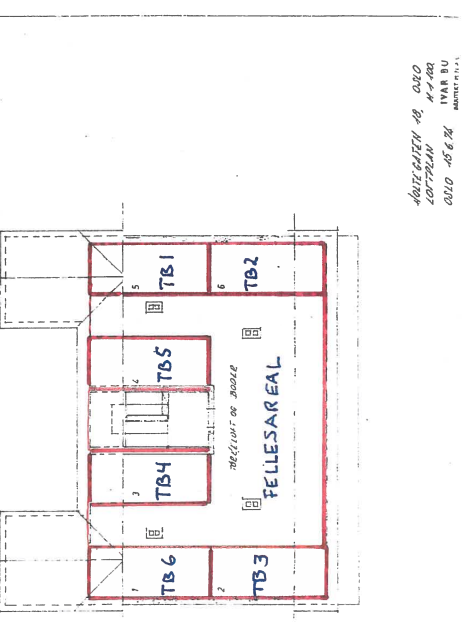
Oslo 23.10.23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/513950/105
Uthentet 2023-09-04 12:42

8

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 5



Loft

LOFTSBODER: ~~SE FORDELINGSLISTE~~
TILLEGGSAREALER

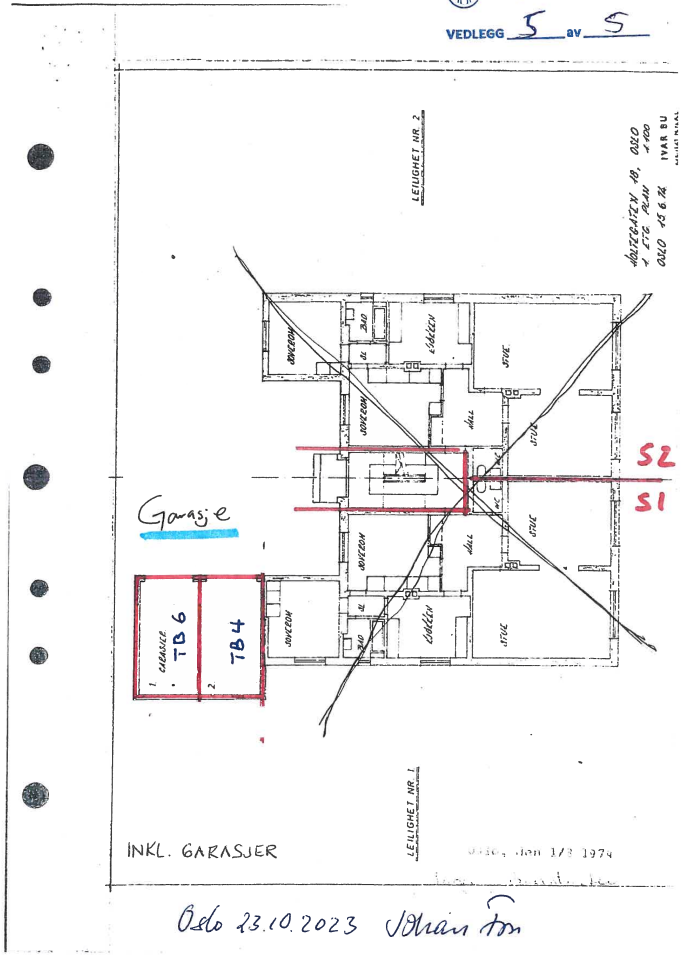
Oslo 23.10.2023

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1956366/200
Uthentet 2025-04-02 08:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/513950/105
Uthentet 2023-09-04 12:42

Oslo Plan- og bygningsetaten ~~Side 7 av 16~~ 4

VEDLEGG 5 av 5



Oslo 23.10.2023 Ivar Bu

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 5-0194/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holtegata 18 0259 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 170, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no