NORDVIK

Doktor Holms vei 19E

3 soverom | 142 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Doktor Holms vei 19E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv 4-roms hjørneleilighet med solrik veranda og panoramautsikt - Uten innsyn -Heis, peis og 3 p.plasser - Ladere

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**248 880,-**
Totalpris	**10 148 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 579,-**
BRA-i	**142 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Doktor Holms vei 19E - En flott hjørneleilighet med en attraktiv beliggenhet i rolige og ettertraktede Holmenkollen. Leiligheten byr på en sjelden kombinasjon av naturnær beliggenhet, gode solforhold og en imponerende utsikt over Oslo og Oslofjorden. Veletablert boligområde med kort vei til turmuligheter, Holmen/Gressbanen og gode kollektivmuligheter.

Gode lagringsmuligheter med bod ved den ene parkeringsplassen, en innvendig bod og utebod ved verandaen.
Gjennomtenkt planløsning med tre romslige soverom, hvor alle vender mot skjermede omgivelser.
Hvert bygg har innendørs sykkelbod på samme plan som parkeringen.
Tre parkeringsplasser i carportanlegg med to tilhørende elbilladere.
Romslige veranda på hele 17 kvm.
To baderom og vaskerom.
Høy 1. etasje.
Heis.

-2. Etasje
Total BRA: 9 kvm

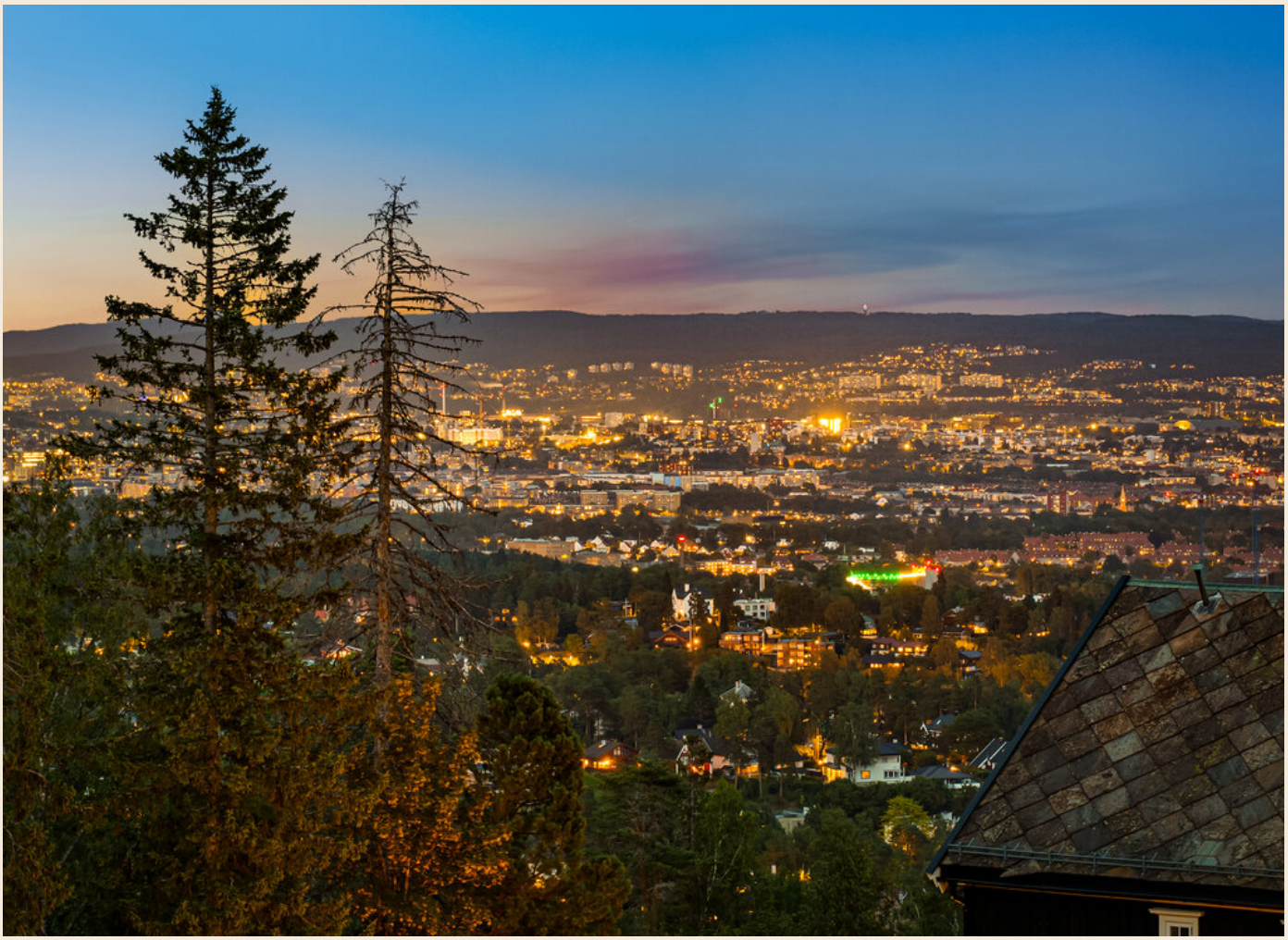
Tyder





































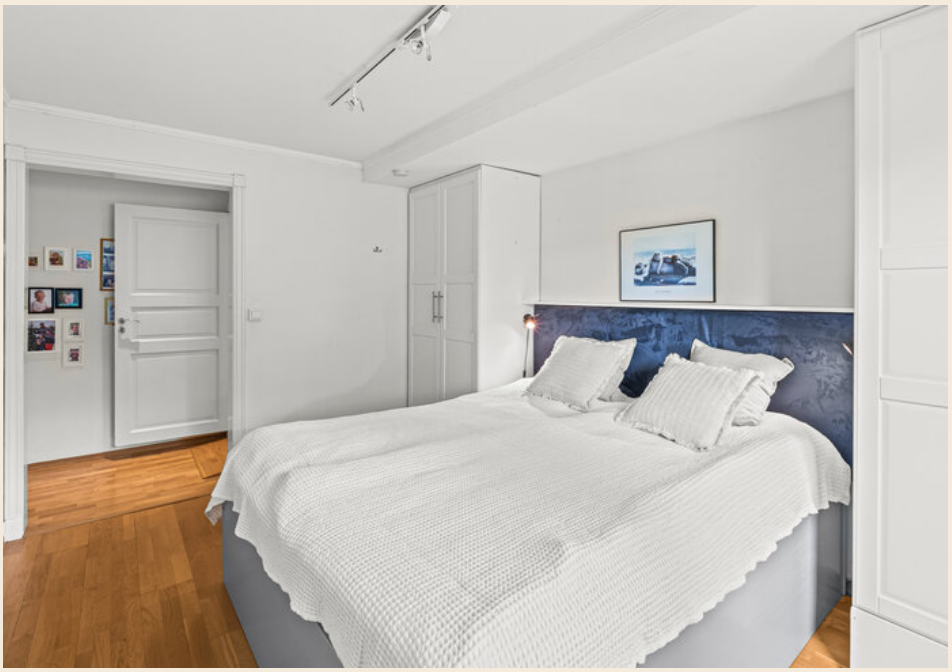



2


2































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0284/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Doktor Holms vei 19E, 0787 OSLO
Gnr 33, bnr 63, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Harald Rolf Fredrik Sund
Christian Bjørnerud
Steinar Bjørnerud

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
261 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 148 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 161 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 142 kvm. Entré, hall, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bod, bad 1, bad 2 og vaskerom.
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong.

-2. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod i 2. underetasje.
Total BRA: 9 kvm.

Innhold
Hjørneleilighet i 1. underetasje med veranda. Leiligheten inneholder: Entré, hall, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bod, bad 1, bad 2 og vaskerom.

Det medfølger en ekstern bod i underetasjen på 5 kvm, samt en bod utebod i tilknytning til verandaen. Tre garasjeplasser i felles carportanlegg, hvorav to ligger samlet. El-bil ladere er montert i tilknytning til plassene.

Standard
Romslig og innbydende stue med masse plass til stort spisebord, sofagruppe, bibliotek med mer. Fra stuen er det fantastisk utsyn over Oslo. Både når man sitter i sofaen og når man står. Takhøyden er ca 240 cm. Her finner man også en peisovn med glassdører til hygge når det blir kjøligere ute. Det er utgang til solrik veranda på 17 kvm. Vinduer ut mot balkongen er fra 2019.

Kjøkkeninnredning er fra 2013 ifølge tidligere salgsoppgaver. Det er profilerte fronter, mosaikkfliser bak benkeskapet og benkeplate med
kum i kompositt. Ventilator, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. I tillegg medfølger side by side kjøleskap.

Baderom nr 1 er i følge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2010. Det har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter, veggskap med glatte

fronter, servant, gulvstående klosett og dusj med innfellbare dører i herdet glass.

Baderom nr. 2 er i følge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2010. Det har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med veggskap med glatte fronter, benkeskap, dusj med innfellbare dører i herdet glass og gulvstående klosett.

Vaskerommet er i følge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2012. Det har flislagte overflater og er utstyrt med veggskap med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin. Både tørketrommel og vaskemaskin medfølger.

I boligen er det flislagte overflater i entré/gang, for øvrig er innvendige overflater belagt med parkett. Overflatene på veggene er enten sparklet og malt eller består av murpuss. Himlingshøyde er ca. 2,40 m målt i stue.

Teknisk info:
Avløpsrør er i plast, ledningsnettet for vann er av kobber og er eldre dato. Tilførsel av vannledningen er skult i konstruksjonen. Stakeluke er i vaskerommet, sammen med stoppekraner. Ventilasjonen har friskluft via spalteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk i kjøkken, vaskerom og bad. Det er også luftespalte under dører til våtrom.
Sikringstavle med jordfeilautomater. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i bad, samt entrè.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer er fra byggeår. Det samme gjelder ytterdører.
- Noe skjevheter i etasjeskiller.
- Terrasse fra byggår og noe slitasje.
- Pipen har registrert mindre riss i pussen, samt er fra byggeår.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det er ikke montert automatisk vannstopper, samt at røroppleggene har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
- Det er noe redusert ventilasjon.
- Gulv og vegger bad nr. 1: Ikke tilfredsstillende fall mot sluk, samt at konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Noe fuktskade/svelling på innredning. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte.
- Bad nr. 2 har noe bom under enkelte fliser på gulvet. Samt at konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Noe fuktskade/svelling på innredning og noe krakkelering på servant.
- Vaskerommer mangler tilfredsstillende fall mot sluk. Samt alder i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med treverk, evt. isolert og kledd med panel/plater. Det er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens.

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

Parkering
Det medfølger tre parkeringsplasser i felles carportanlegg, hvorav to plasser ligger samlet. Det er etablert to elbilladere, én på hver plass. Den ene plassen er utformet som en dobbelplass og kan benyttes til to biler, med mulighet for å benytte samme lader.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er i følge eier og tidligere salgsoppgaver utført i den senere tid:

2022:
Montering av dusjvegger.

2015:
Nye fliser og varmekabler i entrè.

2013:
- Oppgradering av kjøkken.
- Oppgradering av elektrisk anlegg. (ukjent omfang).
- Varmekabler i bad.

2012:
Oppussing av vaskerom (ukjent omfang).

2010:
Oppussing av bad (ukjent omfang).

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
Eier opplyser om at det er planlagt utbedring av himlinger i felles carport anlegg.

2020:
- Rehabiliteringsarbeider på fasade. I forbindelse med arbeidet ble det en lekkasje gjennom ytterveggen, som førte til at det ble byttet gulv i to soverom og i kjøkkenet. Dokumentasjon foreligger hos sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Skøyen

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Arbeidet omfattet montering av dusjvegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk utført utbedring av kledning på yttervegg i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av ladeboks

for elbil på egen kurs montert i 2022. Samsvarserklæring er lagret på boligmappa.no.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2008.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se boligmappa.no.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Gulv i soverom 2 & 3 og Kjøkken ble byttet ifm lekasje gjennom yttervegg relatert til renovering av fasade, i 2020.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Avtrekksvifte for baderom, montert på bygget tak og sameiets ansvar, virker ikke som det skal og planlegges utbedret. Dette følges opp av styret.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Ismaskin i kjøleskapet er defekt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Teknisk tilstandsrapport 2026.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler er bygget opp med grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og panel. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret. Vinduer og terrassedør mot veranda er fra 2019. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

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

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

Følgende medfølger handelen:
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel.
- Kjøl og fryseskap (isbit maskin fungerer ikke).
- Dobbeltseng med madrasser
- Garderobeskap på soverom nr. 3.
- Køyeseng med madrasser.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Men ekstra parkeringsplass som ikke er tilleggsdel til bruksenheten, kan bare selges/overdras til en annen seksjonseier.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiere kan leie ut maksimalt 60 døgn pr år som kortidsutleie, som for eksempel Air BNB eller Finn. No. Utleiere må melde fra til styret om når, hvor lenge og hvem skal
leie. Det etableres en fast rutine ift personverns regler.

Ved utleie av leilighet skal seksjonseier gi informasjon til leietakerne om vedtekter og husordensregler for boligsameiet Doktor Holms vei 17 og 19.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 579,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, trappevask, forretningsfører, bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring og strøm i fellesarealer.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 445,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 014 776,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 735 394,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Dr Holms Vei 17 og 19, orgnr. 989 333 852

Om sameiet
Vedtak om finansiering av vedlikeholdsprosjekt:
Sameiet vedtok på årsmøtet å finansiere del 2 av vedlikeholdsprosjektet gjennom et kapitalinnskudd på totalt kr 2 000 000, fordelt på to like innbetalinger med forfall i september 2026 og september 2027. Vedtaket er basert på en forutsetning om at innhentede tilbud på himlingsarbeidene holder seg innenfor en samlet kostnadsramme på kr 2 000 000. Styrets forslag til finansiering ble vedtatt med klart flertall.

Felleskostnader:
Årsmøtet vedtok at felleskostnadene holdes uendret i 2026. Styret vil følge sameiets økonomiske situasjon fortløpende, og spørsmålet om eventuell indeksregulering av felleskostnadene vil bli behandlet på ordinært årsmøte i 2027. Styrets forslag ble vedtatt med klart flertall.

Forslag om indeksregulering og kollektiv finansiering:
Det ble fremmet forslag om å innføre årlig indeksregulering av felleskostnadene basert på konsumprisindeksen (KPI), samt at fremtidige kapitalbehov skulle finansieres gjennom opptak av kollektivt lån fremfor ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne. Styret anbefalte at forslaget ikke ble vedtatt, med begrunnelse i at valg av finansieringsmodell bør vurderes konkret for hvert enkelt prosjekt. Årsmøtet fulgte styrets innstilling, og forslaget ble ikke vedtatt.

Vedlikeholdsprosjekt - status:
Sameiets vedlikeholdsprosjekt har i hovedsak fulgt planen. Nytt callinganlegg og nye heiser er ferdigstilt, og ventilasjonsanlegg samt elektriske anlegg er gjennomgått og oppgradert ved behov. Arbeidet med utskifting av himlinger i garasjeanlegget er planlagt gjennomført i perioden 2026–2027. Det arbeides også med installasjon av vannmålere og tiltak for å forbedre drenering og redusere fukt i bodområdene, med planlagt ferdigstillelse i 2026–2027.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen felles lån pr. 29.07.2026.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 422,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et resultat på kr 1 031 461. Det er viktig å merke seg at resultatet inkluderer den ekstraordinære kapitalinnkrevingen fra eierne på kr 2 526 869 som går til finansiering av vedlikeholdsprosjektet. Det opprinnelige banklånet i Handelsbanken er i 2025 innfridd i sin helhet. Sameiets disponible midler ved årsskiftet var kr 836 366. Styret har gjennomgått driftsutgiftene med sikte på å identifisere mulige innsparinger. Fra januar 2026 har sameiet tegnet strømavtale til Norgespris. Det er redusert antall restavfallscontainere i søppelrommene i nr. 17 og 19 fra tre til to per søppelrom - det vil si to containere for restavfall og to for papir i hvert søppelrom. Installasjon av vannmåler er et ytterligere tiltak som i utgangspunktet skal bidra til å redusere kommunale avgifter. Hvilken effekt dette vil ha, er foreløpig usikkert ettersom rammebetingelsene for ordningen er under endring.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligsameiet under forutsetning av at dette ikke er til ulempe for andre. Eier av hund eller annet husdyr plikter å fjerne ekskrementer etter disse. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP470509.15.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 909 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Doktor Holms vei 19E har en attraktiv beliggenhet på Holmenkollen, i et veletablert og rolig boligområde omgitt av vakker natur og eksklusiv villabebyggelse. Her bor du med kort vei til Nordmarka og noen av Oslos beste rekreasjonsområder, samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig med T-banen.

Området er kjent for sitt grønne preg, gode solforhold og flotte omgivelser. Fra boligen er det kort vei til et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og sykkeltraseer som kan benyttes året rundt. Holmenkollen, Frognerseteren og Korketrekkeren ligger i nærområdet og byr på et bredt utvalg av aktivitets- og friluftsmuligheter.

Dagligvarehandel, skoler, barnehager og idrettsanlegg finnes i nærområdet, mens et større servicetilbud er tilgjengelig på blant annet Vinderen, Slemdal og Røa. Kollektivtilbudet er godt med kort avstand til Holmenkollbanen, som gir en enkel forbindelse til Majorstuen og Oslo sentrum.

Dette er et attraktivt område for deg som ønsker en kombinasjon av rolige og naturskjønne omgivelser, gode rekreasjonsmuligheter og nærhet til byens fasiliteter.

Skoler og barnehager
Svendstuen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.11.1992.

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

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i område:

- Doktor Holms vei 17 B - oppføring av anneks. Saksnummer: 2025/09255.
- Holmenkollveien 129 A - rehabilitering og ombygging av eksisterende enebolig. Saksnummer: 202509010.

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:

301/33/63/12:
04.11.1898 - Dokumentnr: 902773 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1899 - Dokumentnr: 900509 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1916 - Dokumentnr: 145 - Bestemmelse om vannrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1917 - Dokumentnr: 146 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1927 - Dokumentnr: 901108 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra gnr 33 bnr 64
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1927 - Dokumentnr: 901128 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra gnr 33 bnr 546
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1927 - Dokumentnr: 202 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1927 - Dokumentnr: 901129 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra gnr 33 bnr 546
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1928 - Dokumentnr: 901182 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 33 bnr 546
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1928 - Dokumentnr: 901183 - Bestemmelse om veg

Overført fra gnr 33 bnr 546
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1928 - Dokumentnr: 901184 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1929 - Dokumentnr: 901005 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1933 - Dokumentnr: 144 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1933 - Dokumentnr: 901085 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1940 - Dokumentnr: 2747 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1968 - Dokumentnr: 12462 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 33 bnr 546
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1984 - Dokumentnr: 7952 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1989 - Dokumentnr: 54661 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1990 - Dokumentnr: 35740 - Erklæring/avtale
d.e. gir AS Selvaagbygg eksklusiv og stedsvarig bruksrett til 26 garasjeplasser i garasjeanlegg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1990 - Dokumentnr: 40840 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:548
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:571
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1914
Tillatelse til å benytte fellesavkjørsel som adkomstvei til sine eid. over d.eid. på visse vilkår
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1990 - Dokumentnr: 40841 - Erklæring/avtale
Vederlagsfri rett til å benytte fellesavkjørsel over d.eid. som adkomstvei til sin eid.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1990 - Dokumentnr: 40842 - Erklæring/avtale
Almenheten gis adgang til bruk av opparbeidet tursti over
d.eid.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1994 - Dokumentnr: 872 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2791
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2792
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1990 - Dokumentnr: 37758 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/4028

06.01.1994 - Dokumentnr: 868 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2791

06.01.1994 - Dokumentnr: 869 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2792

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 ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Sameiet består av 34 boligseksjoner.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
André Rosensten, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 93010676

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Doktor Holms vei 19E

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	17 min / 1.5 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	18 min / 1.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	20 min / 1.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	16 min / 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	6 min / 2.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min / 3.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min / 5.7 km

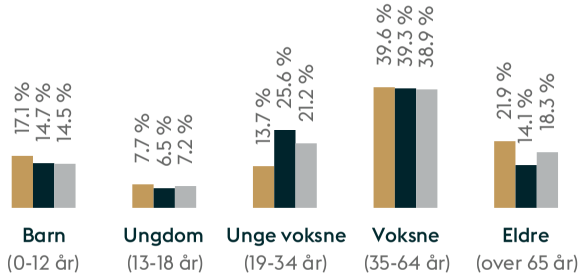
Offentlig transport

Besserud	Linje 1	6 min / 0.5 km
Besserud T	Linje 1N	7 min / 0.6 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min / 4.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min / 6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min / 12.1 km

Barnehager

Montesorribhg. Solsikken Gladh...	75 barn	4 min / 0.3 km
Kongeørnen barnehage (1-5 år)	27 barn	7 min / 0.6 km
Midtstuen Kanvas-barnehage (1-...	56 barn	14 min / 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Besserud/Holmenkollen	2 303	993
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Kragskogen	16 min
Midtstuen skole	17 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	12 min
Hovseter Velvære	5 min

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DOKTOR HOLMS VEI 19 E, 0787 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 63 Seksjon: 12
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	25/06/2026
Utskriftsdato:	17/07/2026
Oppdragsnummer:	99799
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 2.underetasje, samt en ute-bod i tilknytning til terrassen.

Hjørneleilighet i 1. underetasje med terrasse.

Tre garasjeplasser i felles carportanlegg, hvorav to ligger samlet. El-bil ladere er montert i tilknytning til plassene.

Standard

Leilighet med noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier og tidligere salgsoppgaver utført i den senere tid:

2022:

– Montering av dusjvegger.

2015:

– Nye fliser og varmekabler i entrè.

2013:

– Oppgradering av kjøkken.

– Oppgradering av elektrisk anlegg. (ukjent omfang)

– Varmekabler i bad.

2012:

– Oppussing av vaskerom (ukjent omfang)

2010:
– Oppussing av bad (ukjent omfang)

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

Eier opplyser om at det er planlagt utbedring av himlinger i felles carport anlegg.

2020:

– Rehabiliteringsarbeider på fasade. I forbindelse med arbeidet ble det en lekkasje gjennom ytterveggen, som førte til at det ble byttet gulv i to soverom og i kjøkkenet. Dokumentasjon foreligger hos sameiet.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / 1. Underetasje.)
- Våtromsvegger (Bad 1 / 1. Underetasje.)
- Fast inventar, generelt (Bad 1 / 1. Underetasje.)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1 / 1. Underetasje.)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 1. Underetasje.)
- Våtromsvegger (Bad 2 / 1. Underetasje.)
- Fast inventar (Bad 2 / 1. Underetasje.)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 1. Underetasje.)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. Underetasje.)
- Rom under terreng
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Steinar Bjørnerud
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Harald Rolf Fredrik Sund og eiers representant , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 63 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	142/4028
Hjemmelshaver:	Harald Rolf Fredrik Sund og Kirsten Røvig (bo)
Adresse:	Doktor Holms vei 19 E, 0787 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier og eiers representant	25/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/07/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	25/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1990

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. Underetasje	0	5	0	0
1. Underetasje.	142	4	0	17
Sum bolig:	142	9	0	17
Sum BRA:	151			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. Underetasje		Ekstern bod	
1. Underetasje.	Entré, Hall, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom, Bod, Bad 1, Bad 2, Vaskerom	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.,
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Montering av dusjvegger er utført av Comfort Skøyen ifølge eier.
Det er fremvist samsvarserklæring for montering av èn el-bil lader, beskrevet i punkt "elektrisk anlegg"

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
	TG 2 er gitt på grunn av risiko. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom : Bod.
Tilstandsvurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret. Vinduer med tolags isolerglass, med glass fra 2019. (Vinduer mot terrassen)
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Karm, rammer og tettedetaljer på vinduer mot terrassen er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, glass fra 2019.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Tofløyet dør med glassfelt mellom entré/gang og stue. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 i stuen og 25 mm i soverommet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca.17 m². Fliser på dekke, og rekkverk i form av støpte blomsterkasser. Rekkverkshøyden er målt til ca. 54 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Forholdet medfører forhøyet risiko for eventuelle fall. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er registrert mindre riss i pussen. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke i vaskerommet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluken i vaskerommet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk i kjøkken, vaskerom og bad. Luftespalte under dører vil våtrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det ble registrert begrenset avtrekk under befaringen. Forholdet medfører redusert luftsirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Eier informerer om at det er planlagt utbedring i regi av sameiet. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Masaiokkfliser bak benkeskapet. Benkeplate med kum i kompositt. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2013 ifølge tidligere salgsoppgaver.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. Kjøkkeninnredningen mangler automatisk vannstopper og komfyrvakt, forholdene er beskrevet i punkt "ledningsnett for sanitærinnstallasjoner" og "elektrisk anlegg" Nevnte innstallasjoner bør monteres. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i entré/gang, for øvrig er innvendige overflater belagt med parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater, samt bom under enkelte fliser. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i entré, begge bad og to soverom. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Varmekabler i bad, samt entrè.

Samsvarserklæring signert og datert 31.08.2022 er fremvist for følgende arbeider:
-Lader til bil.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2008.

Tilstandsvurdering: Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for øvrige oppgraderinger med unntak av overliggende samsvarserklæring. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 1, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2010.
Omfanget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad 1, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad 1, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 1, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter, og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Hulltaking – Bad 1, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Det er utført fuktsøk via inspeksjonsluken via soverommet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2010.
Omfanget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad 2, 1. Underetasje.

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 1. Underetasje.

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 2, 1. Underetasje.

Beskrivelse:	Veggskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Bad 2, 1. Underetasje.

Beskrivelse:	Benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. Underetasje.

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. Underetasje.

Beskrivelse:	Servant.
Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad 2, 1. Underetasje.

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2012..
Omfanget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 1.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Vaskerom, 1. Underetasje.

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da veggflater i rommet ikke er eksponert for vannsprut fra dusjing. Rommets våtsone er begrenset til området rundt servant/kum samt på gulvet. Erfaring viser at fuktpåkjenningen rundt servant normalt er så liten at hulltaking og måling i bunnsvill sjelden gir utslag av betydning. I stedet er det benyttet fuktindikator på veggoverflatene, og det ble ikke registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fukt.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Steinar Bjørnerud	9578-5997-4-34969	2026-07-07 19:18:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0284/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Doktor Holms vei 19E, 0787 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Steinar Bjørnerud, Christian Bjørnerud, Harald Rolf Fredrik Sund

Fullmektige
Steinar Bjørnerud for Christian Bjørnerud, Harald Rolf Fredrik Sund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Harald Rolf Fredrik Sund

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kirsten Røvig

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiet Doktor Holms vei 17&19 forespurt, svar ikke mottatt.
Forsikret i: Sameiet Doktor Holms vei 17&19 forespurt, svar ikke mottatt.

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Skøyen

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

Eventuell kommentar: Arbeidet omfattet montering av dusjvegger.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk utført utbedring av kledning på yttervegg i 2020.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av ladeboks for elbil på egen kurs montert i 2022. Samsvarserklæring er lagret på boligmappa.no

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2008

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se boligmappa.no

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Gulv i soverom 2 & 3 og Kjøkken ble byttet ifm lekasje gjennom yttervegg relatert til renovering av fasade, i 2020.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Avtrekksvifte for baderom, montert på bygget tak og sameiets ansvar, virker ikke som det skal og planlegges utbedret. Dette følges opp av styret.

---

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

Ja

Beskriv: Ismaskin i kjøleskapet er defekt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Teknisk tilstandsrapport 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0284/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Steinar Bjørnerud	**2026-07-07**

Identifikasjon

Steinar Bjørnerud

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

ENERGIATTEST

Adresse	Doktor Holms vei 19 E
Postnr	0787
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	63
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	81106266
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2016-698294
Dato	02.09.2016



Eier	Thomas Heistein Bryn-Petersen
Innmeldt av	Thomas Heistein Bryn-Petersen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Doktor Holms vei 19 E
Postnr/Sted: 0787 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 02.09.2016 11:16:22
Energimerkenummer: A2016-698294
Ansvarlig for energiattesten: Thomas Heistein Bryn-Petersen
Energimerking er utført av: Thomas Heistein Bryn-Petersen

Gnr: 33
Bnr: 63
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr: 81106266

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nordvik Bygdøy Allé
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Dr Holms Vei 17 og 19**

Megleropplysninger 29.07.2026
Vi viser til forespørsel av 28.07.2026

Boligselskap:	Boligsameiet Dr Holms Vei 17 og 19
Organisasjonsnr:	989 333 852
Gnr./bnr:	33 / 63
Eier(e):	Kirsten Røvig / Harald Rolf Fredrik Sund
Seksjons-/andelsnr:	12
Adresse:	Doktor Holms vei 19E, 0787 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/drholmsvei17og19/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/drholmsvei17og19/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP470509.15.2
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Til hver seksjon tilhører det en eller flere parkeringsplasser. Forr.fører besitter ikke info om fordeling av plassene (Se vedtekter).
Informasjon om lån:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 7.579,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 30 422	kr 938

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Ordensregler for boligsameiet Doktor Holms vei 17 og 19

i medhold av § 28 i lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Husordensreglene og eventuelle endringer av disse vedtas av sameiets årsmøte. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

2. Innflytting i leiligheten

Ved salg av leilighet må selger sørge for at megler gir beskjed til sameiets regnskapsfører og til sameiets styre om hvem den nye eieren er.

Nye eiere og nye beboere plikter å sette seg inn i husordensreglene.

Nye beboere skal ta kontakt med styret for informasjon om bestilling av navneskilt til postkasse (hos Posten). Ringepanelet utenfor ytterdøren til huset skal også ha navn ved ringeknappen. På oppslagstavlen i hvert hus skal det være en oversikt over styrets medlemmer med navn og mailadresse samt telefon.

Ved utleie av leilighet skal seksjonseier gi informasjon til leietakerne om vedtekter og husordensregler for boligsameiet Doktor Holms vei 17 og 19. Den enkelte seksjonseier står fritt til å leie ut sin parkeringsplass. Slik utleie bør fortrinnsvis skje til andre beboere i sameiet.

Sameiets styre må få melding om leietakernes navn, telefonnummer og e-postadresse.

3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet skal unngå aktiviteter som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for naboene (eierseksjonslovens § 25).
Det er ikke opp til den enkelte beboer å definere hva som er urimelig eller unødvendig, og det må utvises toleranse overfor naboers adgang til å leve i sine egne hjem, selv om det innebærer hørbare aktiviteter.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 – 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23.00 varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,
saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–18:00.
- Lørdager klokken 10:00 – 16.00

Seksjonseieren har ansvar for å henge opp skriftlig informasjon på hustavlene ved postkassene og varsle om modernisering eller reparasjoner som medfører banking, boring eller sliping. Varsling skal skje i god tid før aktiviteter finner sted, slik at naboene har anledning til å tilpasse seg.

Ved oppussing som går over en lengre periode, skal seksjonseier varsle om hvilke planer han har, og oppgi tidspunkter for når aktiviteter skal finne sted. Seksjonseiere kan ikke oppbevare /plassere materialer til oppussing eller modernisering i fellesarealer. Seksjonseier har ansvaret for å holde fellesarealer rene under oppussingsperioden, og seksjonseier har ansvaret for å reparere eventuelle skader.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

4.1 At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

4.2 At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Kjøkkenventilator skal være tilkoblet bygningens ventilasjonssystem med sentralt avtrekk. Avtrekksvifte er montert over tak og betjenes fra kjøkken. Kjøkkenventilator må være tilpasset bygningens eksisterende ventilasjonssystem. Hvis ikke, kan dette påvirke avtrekk fra toalett og vaskerom. Eier som skifter ut ventilator i sin leilighet, må ta kontakt med styret for mer informasjon før innkjøp.

4.3 At ildsted brukes riktig i kombinasjon med ventilasjonsanlegg. Det må sikres nødvendig lufttilførsel for å hindre røyknedslag. Sameiets leiligheter er delvis mekanisk ventilert, og friskluft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg eller ved å åpne vinduer. Ved bruk av ildsted skal spjeld og klaffeventil i utvendig bod stå i stilling «åpen». Ved feil bruk av avtrekksventilasjon kan denne trekke sterkere enn oppdriften i ildstedet. Det vil forårsake røyknedslag i rommet. Røyknedslag kan også komme fra andre leiligheter dersom tilførsel av friskluft ikke er tilstrekkelig.

4.4 At leiligheten har godkjent røykvarsler og brannslukningsutstyr. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal

vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes regelmessig. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

4.5 At slukene på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Snø som legger seg foran vinduer og dører, må fjernes så snart som mulig. Det kan bli vanninnsig ved overgang til varmere vær. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

4.6 Å begrense skade, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4.7 Å sørge for at skade som påføres fellesarealets vegger, heis, ytterdør o.a. ved inn- eller utflytting, blir utbedret omgående.

4.8 Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Seksjonseier skal sørge for

4.9 Å kontakte styret ved større innvendig rehabilitering av leiligheten. Styret kan gi informasjon om nåværende plassering av rør, eller andre bygningsmessige forhold. Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene.

4.10 Å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Sameiere som pusser opp/rehabiliterer, skal uten opphold sørge for tilfredsstillende renhold og fjerning av avfall.

Styret tar årlig initiativ til dugnad på sameiets område. Beboerne oppfordres til å delta i slik aktivitet. Den er også ment som en hyggelig sosial side av bofellesskapet.

Søppelboder

Alt søppel og avfall skal sorteres etter Oslo kommunes regler for kildesortering. Renovasjonsetaten, tlf 21 80 21 80, gir nærmere informasjon. Det er også oppslag i søppelbodene med sorteringsguide fra Renholdsetaten.

Sameiet har to søppelboder. I hver bod er det 3 beholdere for husholdningsavfall og 2 beholdere for papir og papp. Vanlig husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i søppelbeholder med grått lokk. Grønne plastposer til matavfall og blå poser til plastavfall fåes gratis i alle dagligvarebutikker i Oslo. Bruk dobbel knute på avfallsposer. Papp og papir legges i søppelbeholder med grønt lokk. Papir og papp brettes sammen eller kuttes opp slik at det tar minst mulig plass i beholderne. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Glass, flasker, elektrisk materiell, bygningsmaterialer og hageavfall skal leveres på offentlig godkjent gjenvinningsstasjon.

Sykkelboder

Det er en sykkelbod i hvert hus. Sykkelboden er forbeholdt sykler og barnevogner. Sykkelboden har begrenset plass. Sameiere som ikke lenger benytter sine sykler, bes fjerne disse for å gi plass til sykler som er i bruk. Bodene skal holdes låst. Lyset slukkes etter bruk.

6. Parkering
Alle sameiere har egne parkeringsplasser i garasjeanlegg. Sameiet har i tillegg 8 gjesteparkeringsplasser, fordelt med 4 plasser mellom 17 C og 17 D, og 4 plasser mellom 19 D og 19 E. Disse plassene må ikke benyttes til bil nr. 2 for beboerne.

Sameier bes påse at gjester parkerer på en slik måte at de ikke opptar mer enn en plass pr. bil.

- Garasjeanlegget skal kun benyttes som parkeringsplasser for beboere (og besøkende) med *registrerte* biler og registrerte tilhengere. Dersom tilhengere skal stå med last skal tilhengere ha fast påmontert skap, deksel eller presenning. Det er ikke tillat å lagre flytende vesker i tilhengere.
- Bilvask og hjulbytte tillates på gjesteparkeringene dersom disse er ledige.
- Biler med oljelekkasje tillates ikke parkert i garasjeanlegget eller på gjesteparkering.
- Parkering av motorsykler må gjøres på en forsvarlig måte slik at de ikke kan velte ved f.eks. vær og vind.
- Parkeringsplasser skal ikke brukes til annet formål enn det som har med biler å gjøre, dvs. oppbevaring av annet som for eksempel ved, er ikke tillatt.

7. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligsameiet under forutsetning av at dette ikke er til ulempe for andre. Eier av hund eller annet husdyr plikter å fjerne ekskrementer etter disse. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året.

8. Brudd på ordensreglene
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer, oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Revidert etter ekstraordinært årsmøte 28. oktober 2021.
Revidert etter årsmøtet 19. april 2023.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET DOKTOR HOLMS VEI 17 0G 19

Revidert etter årsmøte 7. april 2025
i medhold av lov om eierseksjoner16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Doktor Holms vei 17 og 19, og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 63 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. juni1 1990.

Sameiet består av 34 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
Til bruksenheten/leiligheten (hoveddelen) hører en bod i bebyggelsen og en eller flere parkeringsplasser (tilleggsdeler) Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Men ekstra parkeringsplass som ikke er tilleggsdel til bruksenheten, kan bare selges/overdras til en annen seksjonseier.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiere kan leie ut maksimalt 60 døgn pr år som kortidsutleie, som for eksempel Air BNB eller Finn. No. Utleiere må melde fra til styret om når, hvor lenge og hvem skal leie. Det etableres en fast rutine ift personverns regler.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Elektriske arbeider som medfører inngripen i hovedfordeler, skal utføres av elektriker utpekt av styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Tilgjengelig kapasitet vil være avgjørende. Det gis ikke tillatelse til lading utover 16 amp. Dersom samtlige sameiere ønsker å lade, vil kapasiteten være begrenset til 10 amp.

Lading skal fortrinnsvis skje via godkjent ladepunkt kl. 2 kontakt med egen godkjent sikringskurs og etablering av separat strømmåler. Denne vil bli avlest og forbruk vil bli belastet bruker. Styret beregner ikke fortjeneste på forbruket av strøm fra ladepunkt.

Lading fra kontakter som ikke er godkjent av styret, vil bli tolket som brudd på vedtektene og kan føre til erstatningsansvar for skade som påføres sameiet.

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innvendig ventilasjon fra bad og kjøkken, og avtrekk fra peis.
j) vinduer og ytterdører.
k) Vedlikehold av indre flater på balkonger. Farger og materialvalg skal følge gjeldende standard vedtatt av styret. Trau omfattes ikke av den enkeltes vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over med følgende uttak: Dersom slitasje krever reparasjon eller utskiftning av sluk, vinduer, ytterdører, eller motorer for avtrekk fra ventilasjon og pipe, så dekkes dette av boligsameiet.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikehold og oppussing av innvendige overflater i inngangspartiet og trappeoppgangen besluttes og finansieres av eierne i den enkelte oppgang. Beslutningen krever at minst 2/3 av leilighetene stemmer for forslaget til oppussing. Ved slik beslutning plikter alle eierne å delta i finansieringen. Kostnadene fordeles i

henhold til sameiebrøken med mindre eierne i oppgangen blir enig om annet, eller kostnaden direkte er en kostnad per leilighet.

Tiltaket skal godkjennes av styret, og styret kan overprøve beslutningen som eierne i oppgangen har vedtatt. Det betyr at styret både kan beslutte en oppussing som et kvalifisert mindretall ønsker og nekte en oppussing som et kvalifisert flertall ønsker, dersom det fremlagte vedtaket er urimelig.

Utgangspunktet er at beboerne i oppgangen beslutter, organiserer og finansierer oppussingen. Beboerne i oppgangen skal forut for igangsettelse fremlegge dokumentasjon til styret som viser hva man skal gjøre, når man skal gjøre det, hva det koster og hvem som har stemt for og mot tiltaket. Formelt sett skjer oppussingen i regi av boligsameiet ved styret. Det betyr at styret på beboernes regning kan iverksette sluttføring av et prosjekt dersom det ikke utføres innenfor fastsatt tids- og kostnadsramme. Det betyr også at styret kan inndrive eventuelt manglende betaling gjennom påslag på husleien.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen

en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.
d) velge valgkomite. Valgkomiteen skal foran hvert årsmøte legge frem forslag på styreleder og fire (4) styremedlemmer samt varamedlem, som fortrinnsvis representerer alle fire blokkene i sameiet.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret og tre medlemmer til valgkomite med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Doktor Holms Vei 17 og 19

Møtedato:	torsdag, 16. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Scandic Holmenkollen Park Hotell

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marit Finnanger foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Aleksander Nessa foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tom Labråten og foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

18 seksjonseiere
6 fullmakter
Totalt 24 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Vidar Ringstad foreslo et nytt honorarforslag på kr 120.000 for perioden som har vært og for det kommende året

Vedtak:
Benkeforslaget fikk klart flertall og ble vedtatt.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Marit Finnanger ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Erik Sjetnan ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Gerd Magnus ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Eyvind Kjennerud ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Gunnar Holdt ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer

Tom Labråten ble valgt som varamedlem for to år enstemmig.

5.4. Valg av valgkomité

Haakon Loe og Ruth Lund ble valgt som valgkomité for 1 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marit Finnanger	På valg: 2027
Styremedlem:	Erik Sjetnan	På valg: 2028
Styremedlem:	Gerd Magnus	På valg: 2028
Styremedlem:	Eyvind Kjennerud	På valg: 2028
Styremedlem:	Gunnar Holdt	På valg: 2028
Varamedlem:	Tom Labråten	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Finansiering av vedlikeholdsprosjektet, del 2

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å finansiere del 2 av vedlikeholdsprosjektet gjennom kapitalinnskudd på totalt 2 000 000 kroner, fordelt over to like innbetalinger i september 2026 og september 2027.
* Beløpet forutsetter at innhentede tilbud på himlingsarbeidene holder seg innenfor en samlet kostnadsramme på 2 000 000 kroner.

Vedtak:
Styrets forslag om finansiering ble vedtatt med klart flertall.

6.2 Fastsettelse av felleskostnader

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å holde felleskostnadene uendret i 2026. Styret følger den økonomiske situasjonen løpende, og spørsmålet om indeksregulering av felleskostnadene tas opp til beslutning på ordinært årsmøte i 2027.

Vedtak:
Styrets forslag om fastsettelse av felleskostnader ble vedtatt med klart flertall.

6.3 Kollektivt lån og indeksregulering av felleskostnader

Forslagstiller:
Seksjonseier Vidar Ringstad

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Indeksregulering av felleskostnader fra 2026. Felleskostnader skal årlig indeksreguleres i samsvar med konsumprindeksen KPI. Indeksregulering gjennomføres heretter hvert år uten særskilt vedtak.

Kollektivt lån: Ved behov for kapital utover innbetalte månedlige felleskostnader, skal styret oppta kollektivt lån fra bank i stedet for å kreve inn ekstra innbetalinger fra seksjonseierne.

Styrets vurdering:
Styret deler ikke oppfatningen om at kollektivt lån er den eneste riktige løsningen for kapitalinnhenting i sameiet. Flertallet i styret mener at valg av finansieringsmodell bør vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, basert på investeringens art og omfang.
Styret mener videre at vurderingen som ble gjort i tilknytning til vedlikeholdsprosjektet vedtatt i 2025, var riktig og forsvarlig.
For fremtidige kapitalbehov vil styret vurdere de tilgjengelige alternativene og fremme forslag for sameierne.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas

Vedtak:
Seksjonseiers forslag ble ikke godkjent, da forsamlingen stemte klart for styrets forslag.

6.4 Styret instrueres om at alle ulovlige bygninger på sameiets fellesareal enten fjernes eller gjøres lovlige innen 3 måneder

Forslagstiller:
Seksjonseier Per Henrik Zahl

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Alle ulovlige bygninger på sameiets fellesareal enten fjernes eller gjøres lovlige innen 3 måneder

Styrets vurdering:
Verandaene Zahl viser til ble bygget for ca. 20 år siden. Styret har ingen kjennskap til at verandaene er ulovlig oppført.
Styret er ikke kjent med at seksjonseiere har bygget soverom på sameiets fellesområde.
Bruksendringer skal det søkes til styret om, før søknad sendes til plan og bygg.
Styret har ikke mottatt søknader om bruksendring.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret undersøker saken videre

Vedtak:
Styrets innstilling og forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

6.5 Alle små leiligheter i sameiet må få installert infrastruktur til elbillader

Forslagstiller:
Seksjonseier Per Henrik Zahl

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Alle små leiligheter i sameiet må få installert infrastruktur til elbillader.

Styrets vurdering:
Sameiet har dekket kostnadene for kabelføring fra sikringsskap til ladepunkt i 17C, i tråd med forliket inngått i Forliksrådet.
Styret har tidligere redegjort for hvordan elbillading håndteres i sameiet. Det er til nå lagt til rette for strømtilførsel til ladestolper for seksjonseiere i 19D og 17C. Sameierne skal selv bestille ladestolpe og montering for egen regning.
For 17D og 19E avventes kabellegging i bakken, da det planlegges å føre strømkabel gjennom de nye garasjehimlingene.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Dette er en orienteringssak og skal ikke voteres over. Tiltaket er iverksatt for 19D og 17C. Bakgrunnen for utsettelsen i 17D og 19E er det redegjort for.

Endringsforslag/ benkeforslag:
At kabelleggingen gjennomføres samtidig i alle fire garasjehimlinger.

Vedtak:
Styrets innstilling og forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

6.6 Vannskader og ødelagt isolasjon i garasjehimlingen må repareres i 2026

Forslagstiller:
Seksjonseier Per Henrik Zahl

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vannskader og ødelagt isolasjon i garasjehimlingen må repareres i 2026.

Styrets vurdering:
Dette inngår i vedlikeholdsprosjektet som ble godkjent på årsmøtet i 2025. Prosjektet er igangsatt, himlingsarbeidene er prosjektert, og gjennomføringen er planlagt i løpet av 2026 i tråd med vedtatt fremdriftsplan. Saken krever ikke særskilt vedtak.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Saken er en orienteringssak og skal ikke voteres over, gjennomføring av dette er allerede er vedtatt.

Vedtak:
Styrets innstilling og forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Marit Finnanger	Tom Labråten

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

MARIT FINNANGER Norge

Signert med Norsk BankID

19-05-2026 17:46:47 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marit Finnanger
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-365010
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1974-12-14

Marit Finnanger
maritfinnanger@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.114.233

TOM LABRÅTEN Norge

Signert med Norsk BankID

19-05-2026 13:42:57 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Tom Labråten
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-845968
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1957-10-11

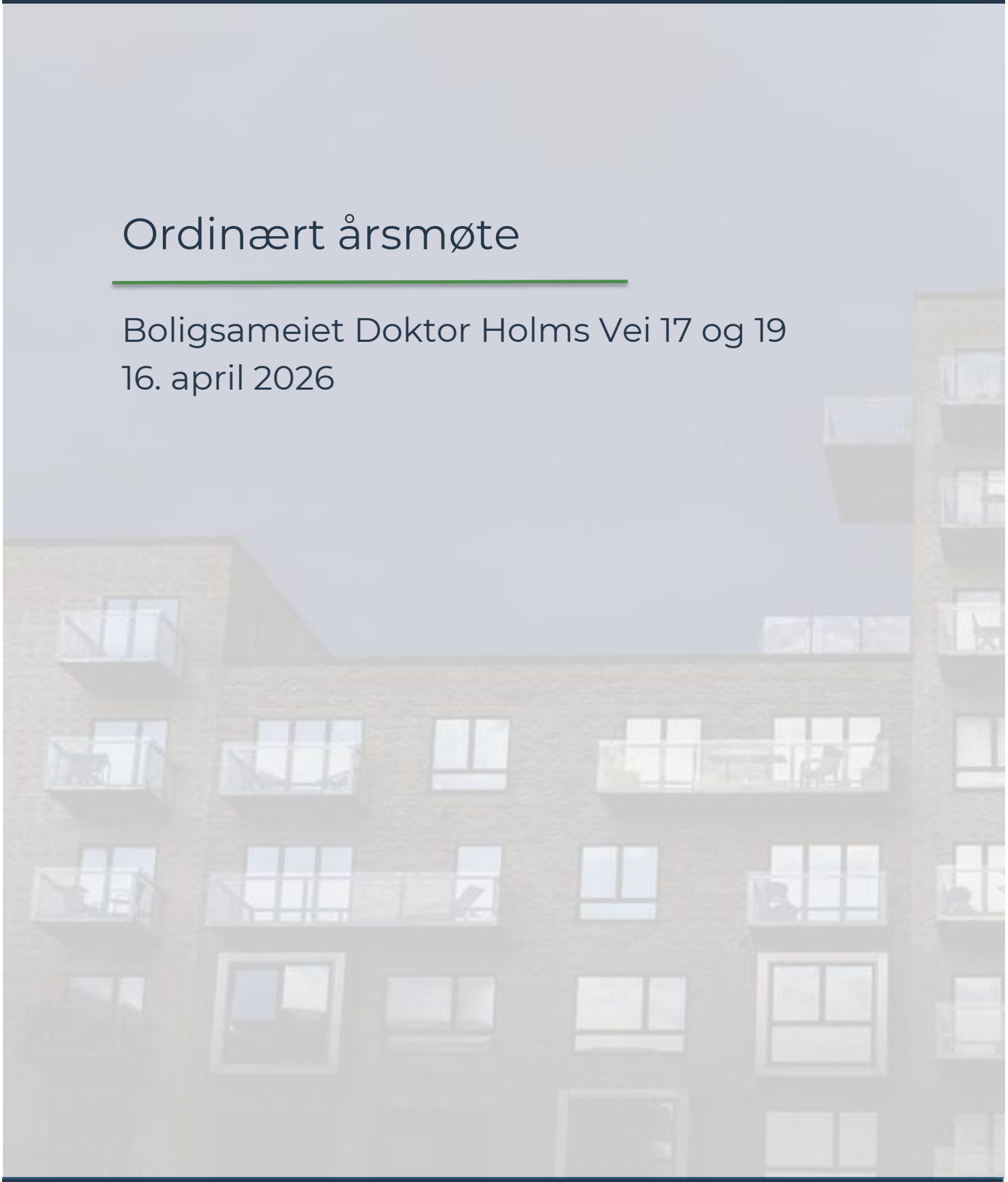
Tom Labråten
tom.labraten@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.201.3

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Doktor Holms Vei 17 og 19
16. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Doktor Holms Vei 17 og 19

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	16.04.2026
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Scandic Holmenkollen Park Hotell

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Eirik Sørgård/Marit Finnanger	På valg:	2026
Styremedlem	Erik Sjetnan	På valg:	2026
Styremedlem	Gerd Magnus	På valg:	2026
Styremedlem	Tom Labråten	På valg:	2026
Styremedlem	Vidar Ringstad	På valg:	2026

Eirik Sørgård gikk bort i fjor og Marit Finnanger tok over for resten av perioden.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/drholmsvei17og19

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP470509.14.1

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

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Et år med endringer og mye aktivitet

2025 var et år preget av store endringer og betydelig aktivitet. Vedlikeholdsprosjektet som ble vedtatt på årsmøtet i april 2025 kom raskt i gang. Dessverre fikk vi på sensommeren den tunge beskjeden om at styreleder Eirik Sørgård var blitt alvorlig syk. Hans bortgang kort tid etter var et stort tap – for sameiet og for alle som kjente ham. Eirik la ned mye arbeid for sameiet, og vi minnes ham med stor takknemlighet. Styret har gjort sitt beste for å videreføre arbeidet. Marit Finnanger ble valgt som midlertidig styreleder på en ekstraordinær generalforsamling, og Tom Labråten trådte inn som ordinært styremedlem.

1. Vedlikeholdsprosjektet - status

Vedlikeholdsprosjektet har stort sett gått etter planen, med noen mindre forsinkelser.

- Callinganlegg: Nytt anlegg fra Fermax er installert av K2 Elektro i alle oppganger. Nye navneskilt på ringeklokken er under ferdigstillelse.
- Nye heiser i 17C og 17D: Lian Heis har installert nye heiser. Heisen i 17E og 17 D ble overlevert og godkjent i november 2025. Lian Heis har også overtatt all serviceoppfølging for heisene i sameiet.
- Vannmålere: Montert og i drift i nr. 17. I nr. 19 har installasjonen møtt tekniske utfordringer. Vi har fått ny rørlegger og hele prosessen med søknad og bestilling startes på nytt og planlegges fullført i løpet av 2026.
- Ventilasjon: Gjennomgått i de fleste leiligheter og utbedringer foretatt der det var behov. Leiligheter som ikke fikk gjennomført utbedringer blir fulgt opp i år.
- Elektrisk: Vi har i mars gjennomgått sameiets fire hovedsikringsskap og fått korrigert feil på sikringskursene.
- Nye himlinger i garasjene: Ferdig prosjektert og vi mottar i disse dager tilbud fra leverandører. Det er planlagt for to himlinger pr år med oppstart av himling nr. 1 våren 2026 og ferdigstillelse av nr. 2 i løpet av høsten 2026. De to siste ferdigstilles mellom vår og høst 2027. Vi har prioritert oppstart på himling nr. 1 i 19 D på grunn av himlingens tilstand. Etter gjennomføring av himling 1 gjør vi en vurdering av arbeidet og valgte løsning, før vi iverksetter de andre.
- Drenering og fjerning av fukt og lukt i bodene: Første tiltak vi iverksetter er lufteventiler i alle uteboder. Dette arbeidet gjøres av sameiet og de som ikke har dette installert vil få lufteventil montert mellom mai og september 2026. Bodene må ha god lufting og den enkelte sameier må sørge for at det ikke er for tettpakket med ting i bodene. Dette kombinert med ventil skal redusere dannelse av fukt og lukt. Vi vil også sørge for å bedre drenering på baksiden av 19 D og 19 E. Utbyggeren av Dr Holms Borettslag bak 19 D og 19 E, har tidligere mottat vår klage om økte vannmasser på tomten og har gjort utbedringer for å redusere dette. Vannføringen er redusert men det er allikevel behov for bedre drenering, noe som planlegges gjennomført i 2026/2027.

2. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser et resultat på kr 1 031 461. Det er viktig å merke seg at resultatet inkluderer den ekstraordinære kapitalinnkrevingen fra eierne på kr 2 526 869 som går til finansiering av vedlikeholdsprosjektet. Det opprinnelige banklånet i Handelsbanken er i 2025 innfridd i sin helhet. Sameiets disponible midler ved årsskiftet var kr 836 366.

Styret har gjennomgått driftsutgiftene med sikte på å identifisere mulige innsparinger. Fra januar 2026 har vi tegnet strømavtale til Norgespris. Vi reduserer også antall restavfallscontainere i søppelrommene i nr. 17 og 19 fra tre til to per søppelrom – det vil si to containere for restavfall og to for papir i hvert søppelrom.

Installasjon av vannmåler er et ytterligere tiltak som i utgangspunktet skal bidra til å redusere kommunale avgifter. Hvilken effekt dette vil ha, er foreløpig usikkert ettersom rammebetingelsene for ordningen er under endring.

3. Administrasjon og kommunikasjon

Styret har arbeidet målrettet med å gjøre avtaler og dokumenter tilgjengelige digitalt. Vi benytter styreportalen gjennom Solibo for å sikre transparens, god oversikt og smidig overgang for fremtidige styrer.

Som del av dette arbeidet er alle leverandører registrert i systemet, avtaler og viktig informasjon digitalisert, og det er etablert en strukturert mappestruktur for protokoller, HMS, vedlikeholdsprosjekter og øvrige sentrale dokumenter – herunder byggetegninger.

Målet for inneværende år er å ha portalen fullt oppdatert, og å kanalisere all kommunikasjon med seksjonseiere og leverandører gjennom portalens meldingssystem.

4. Drift og leverandører

Styret har gjennomgått alle driftsavtaler.

1 Hjelpende Hånd (1HH) er leverandør for renhold i oppganger samt brøyting og strøing – disse avtalene videreføres. Styret har derimot ikke vært tilfreds med grøntarealtjenestene, og den avtalen er sagt opp. Ny leverandør vil være på plass fra våren 2026. Hva gjelder vaktmestertjenesten, har kvalitet og oppfølging bedret seg etter at styret ga tydelige tilbakemeldinger, og vi vil fortsette å følge opp dette.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å bidra til å holde fellesarealene – ute som inne – ryddige og ordentlige. Jo bedre vi selv tar vare på eiendommen, desto lavere kan vi holde felleskostnadene for alle.

Nye rammeavtaler

Styret har fått inn nye leverandører for å sikre god nok kvalitet i arbeidet med vår eiendom. Vi har inngått rammeavtaler med to leverandører som over tid vil bli godt kjent med bygget og våre anlegg:

- Rørlegger: Vinderen VVS
- Elektriker: K2 Elektro

Seksjonseiere er velkomne til å benytte de samme leverandørene til arbeid i egen leilighet – avtalene inkluderer 10 % rabatt på utstyr. Kontaktinformasjon publiseres på hjemmesiden.

5. HMS

Styret har gjennomført en gjennomgang av HMS-rutiner i sameiet og satt opp HMS-plan for 2026. Vi har satt opp tidspunkt for HMS-runder på eiendommen og brannvernrunder. Vi vil sørge for sjekk av brannvarslere i fellesområder samt sikre at vi har riktig brannvernutstyr tilgjengelig i sameiet. Dette er en løpende forpliktelse vi tar på alvor. Styret vil også påpeke at bra helse, miljø og sikkerhet i boligsameiet er noe alle sameiere må ta på alvor og bidra til.

6. Naboforhold – kutting av trær og hekk

Skog og trær bak 19 D og 19 E

Sameiet har mottatt henvendelse fra Dr. Holms Borettslags advokat med krav om kutting og felling av trær i skogen bak 19 D og 19 E, begrunnet med sikkerhetshensyn og dårlige lys- og solforhold. Styret engasjerte en arborist for å vurdere trærnes tilstand og eventuell sikkerhetsrisiko. Arboristens konklusjon var at trærne på vår tomt ikke utgjør noen sikkerhetsfare.

Basert på denne vurderingen ønsker styret å gjennomføre en uttynning av skogen, noe som vil gi bedre vekstforhold for de gjenværende trærne. Det kan i den forbindelse også bli aktuelt å felle to til tre av de større grantrærne. Styret følger saken videre og vil informere seksjonseierne dersom det blir behov for ytterligere tiltak.

Hekk mot naboeiendom i Doktor Holmsvei 17 B

Det har lenge vært et ønske om å beskjære hekken langs naboeiendommen i nr. 17 B, da denne sperrer for utsikten. Arbeidet sto opprinnelig på planen for 2025, men måtte utsettes.

I forbindelse med en oppmåling av tomten i 2025 fremgikk det at hekken i stor grad er plassert på sameiets grunn. Styret vil følge opp dette i løpet av våren og varsle naboen om at hekken skal beskjæres slik at vi kan bli enige om fremgangsmåte.

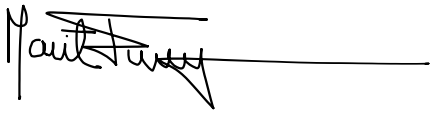
7. Reseksjonering av parkeringsplasser

Plan og bygningsetaten godkjente vår søknad om reseksjonering i desember 2024 og reseksjoneringen ble sendt til behandling av Kartverket. I løpet av 2025 ble søknaden om reseksjonering trukket av styreleder på bakgrunn av risiko som han mente ikke var vurdert godt nok. Den godkjente søknaden er gyldig i tre år og dette arbeidet vil vi ta opp til vurdering igjen i løpet av 2026.

Styret takker alle sameiere for godt samarbeid og ser frem til å møte dere på årsmøtet.

Oslo, 6. april 2026

Styret i Boligsameiet Doktor Holms vei 17 og 19



Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

BOLIGSAMEIET DR HOLMS VEI 17 OG 19

Orgnr: 989 333 852

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**450 210**	**361 785**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 031 461	313 646
Avdrag lån	645 305	225 222
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**386 156**	**88 424**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**836 366**	**450 210**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	862 982	518 634
Kortsiktig gjeld	26 617	68 425
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**836 366**	**450 210**

✔ Signert 24-03-2026 09:46:04 UTC Oneflow ID 13686782 Side 1 / 8

BOLIGSAMEIET DR HOLMS VEI 17 OG 19

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 580 048	2 536 254	2 510 040	2 580 100
Annen driftsrelatert inntekt	2	2 581 631	18 090	0	1 070 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 161 679**	**2 554 344**	**2 510 040**	**3 650 100**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Forsikring		216 435	168 639	198 600	230 000
Forretningsførsel		100 121	57 259	59 040	65 000
Revisjon		9 399	4 378	4 400	10 000
Kommunale avgifter		521 027	477 725	554 520	600 000
Energi/fyring		244 063	200 648	192 840	240 000
Kabel-TV/internett		198 885	188 791	195 000	200 040
Vedlikehold	5	2 216 328	469 509	23 400	1 335 000
Vaktmestertjenester		48 369	66 158	48 960	60 000
Renhold	6	44 182	64 138	323 760	60 000
Andre driftskostnader	7	411 999	369 703	192 120	290 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 124 908**	**2 181 046**	**1 906 740**	**3 204 700**
DRIFTSRESULTAT		**1 036 772**	**373 298**	**603 300**	**445 400**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	31 394	4 904	2 160	18 000
Finanskostnader		36 705	64 556	68 040	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**5 311**	**59 652**	**65 880**	**-18 000**
Resultat		**1 031 461**	**313 646**	**537 420**	**463 400**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	1 031 461	313 646		
SUM DISPONERING		**1 031 461**	**313 646**		

✔ Signert 24-03-2026 09:46:04 UTC Oneflow ID 13686782 Side 2 / 8

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-15 846	66 225
Forskuddsbetalte kostnader	10	110 508	86 629
Bankinnskudd		768 320	365 780
SUM OMLØPSMIDLER		**862 982**	**518 634**
SUM EIENDELER		**862 982**	**518 634**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	836 366	-195 095
SUM EGENKAPITAL		**836 366**	**-195 095**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	645 305
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**645 305**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 617	68 127
Påløpt rente		0	298
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 617**	**68 425**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**862 982**	**518 634**

✔ Signert 24-03-2026 09:46:04 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 24-03-2026 09:46:04 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Ekstra kapitalinnkreving	2 526 869
Elbillading	50 410
Refusjoner	4 352
Sum annen driftsrelatert inntekt	**2 581 631**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 100.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 100 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	734 751
Vedlikehold bygninger	40 255
Vedlikehold VVS	160 301
Vedlikehold elektro	419 415
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	29 804
Drift/vedlikehold heis	810 010
Serviceavtale heis	21 791
Sum vedlikehold	**2 216 328**

NOTE 6 - RENHOLD

Mattleie	15 269
Renhold	24 485
Renhold tillegg	4 428
Sum renhold	**44 182**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	142 871
Leie datasystemer	750
Driftsmaterialer	9 707
Lyspærer og sikringer	355
Kostnader dugnad	1 606
Infrastruktur elbil-lading	32 938
Konsulenthonorar	184 808
Kontorrekvisita	4 047
Kontingenter	2 200
Gaver	2 644
Generalforsamling/årsmøte	9 823
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 515
Omkostninger inkasso	11 199
Annen kostnad	3 535
Sum andre driftskostnader	**411 999**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	31 362
Annen finansinntekt	32
Sum finansinntekter	**31 394**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-195 095
Overført til/fra egenkapital	1 031 461
Opptjent egenkapital 31.12	**836 366**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	54 043
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	56 465
Sum forskuddsbetalte kostnader	**110 508**

NOTE - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9493.70.46345
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Løpetid	6 år
Innfrielseår	2027
Rentesats (nominell)	8,20 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 000 000**
Lånesaldo 01.01	645 305
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	645 305
Lånesaldo 31.12	**0**

✔ Signert 24-03-2026 09:46:04 UTC

BDO AS
Wilbergsordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET DR HOLMS VEI 17 OG 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET DR HOLMS VEI 17 OG 19.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 963 606 650 MVA

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen har foreslått endringer i styret fra 2026.

I forkant av årsmøtet har følgende kandidater akseptert nominasjonen:

5.1 Valg av styreleder
Marit Finnanger stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Erik Sjetnan stiller til valg som styremedlem for 2 år
Gerd Magnus stiller til valg som styremedlem for 2 år
Eyvind Kjennerud stiller til valg som styremedlem for 2 år
Gunnar Holdt stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer
Tom Labråten stiller til valg som varamedlem for 2 år

5.4 Valg av valgkomité
På forhånd har ingen kandidater meldt seg.
Navn vil presenteres på årsmøtet

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Finansiering av vedlikeholdsprosjektet, del 2

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vedlikeholdsprosjektet godkjent på årsmøtet i 2025 ble vedtatt finansiert gjennom kapitalinnskudd i to omganger – første del i 2025, andre del i 2026.

Styret har drøftet finansieringen på nytt og ønsker å videreføre kapitalinnskudd som finansieringsmodell, men foreslår justeringer i beløp og betalingsplan, som beskrevet nedenfor. Forslaget ble behandlet i styremøtet 10. mars 2026. Ett styremedlem stemte imot forslaget og ønsker at sameiet vurderer alternative finansieringsløsninger.

Styrets flertall foreslår følgende endring i finansiering av vedlikeholdsprosjektet for 2026:

- Kapitalinnskuddet for 2026 fordeles over to år, med innbetalinger i henholdsvis 2026 og 2027
- Det totale kapitalinnskuddet reduseres fra 2 500 000 kroner til 2 000 000 kroner *

Betalingsplanen blir med disse endringer som følger:

Størrelse leilighet	Innbetaling 1/9 2026	Innbetaling 1/9 2027
63 kvm	kr 16 000	kr 16 000
69 kvm	kr 17 000	kr 17 000
132 kvm	kr 33 000	kr 33 000
142 kvm	kr 35 000	kr 35 000

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å finansiere del 2 av vedlikeholdsprosjektet gjennom kapitalinnskudd på totalt 2 000 000 kroner, fordelt over to like innbetalinger i september 2026 og september 2027.

* Beløpet forutsetter at innhentede tilbud på himlingsarbeidene holder seg innenfor en samlet kostnadsramme på 2 000 000 kroner.

6.2 Fastsettelse av felleskostnader

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret har som mål å holde de månedlige felleskostnadene stabile og på et forsvarlig nivå, samtidig som sameiet opprettholder en tilstrekkelig økonomisk buffer for løpende vedlikehold.

Felleskostnadene har til nå ikke blitt indeksregulert. Styret mener det er riktig å vurdere dette fremover, men anbefaler at kostnadene holdes uendret gjennom 2026. Fra 2027 vil styret vurdere indeksregulering i tråd med konsumprisindeksen.

Forventede prisøkninger på varer og tjenester, kombinert med en eldre bygningsmasse med behov for vedlikehold og utbedringer, tilsier at sameiet bør opprettholde en buffer på om lag 500 000 kroner øremerket løpende vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å holde felleskostnadene uendret i 2026. Styret følger den økonomiske situasjonen løpende, og spørsmålet om indeksregulering av felleskostnadene tas opp til beslutning på ordinært årsmøte i 2027.

6.3 Kollektivt lån og indeksregulering av felleskostnader

Forslagsstiller:

Seksjonseier Vidar Ringstad

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ekstra behov for likviditet er unntaksløsning og skal lånefinansieres, ikke finansieres gjennom ekstra innbetaling fra seksjonseierne. For å unngå ekstrainnbetalinger ved behov for kapital mener jeg at boligsameiet i fremtiden skal hente fremmedkapital gjennom kollektivt lån som nedbetales over en finansiell plan som strekker seg over en periode på mange år. Nedbetaling skal kalkuleres inn i månedlige felleskostnader over mange år.

Jeg mener vi må KPI-justere felleskostnadene kommende år med ca. 3,1%. Den %-vise endring i KPI varierer noe fra år til år, men ligger i området 3-4% årlig økning. Se vedlegg 1.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Indeksregulering av felleskostnader fra 2026. Felleskostnader skal årlig indeksreguleres i samsvar med konsumprindeksen KPI. Indeksregulering gjennomføres heretter hvert år uten særskilt vedtak.
2. Kollektivt lån: Ved behov for kapital utover innbetalte månedlige felleskostnader, skal styret oppta kollektivt lån fra bank i stedet for å kreve inn ekstra innbetalinger fra seksjonseierne.

Styrets vurdering:

Styret deler ikke oppfatningen om at kollektivt lån er den eneste riktige løsningen for kapitalinnhenting i sameiet. Flertallet i styret mener at valg av finansieringsmodell bør vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, basert på investeringens art og omfang.

Styret mener videre at vurderingen som ble gjort i tilknytning til vedlikeholdsprosjektet vedtatt i 2025, var riktig og forsvarlig.

For fremtidige kapitalbehov vil styret vurdere de tilgjengelige alternativene og fremme et konkret forslag som sameierne kan ta stilling til på ordinært vis.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas

6.4 Styret instrueres om at alle ulovlige bygninger på sameiets fellesareal enten fjernes eller gjøres lovlige innen 3 måneder.

Forslagsstiller:

Seksjonseier Per Henrik Zahl

Forslagsstillers saksfremstilling:

Begrunnelse: Det er bygget 11 verandaer med eksklusiv bruksrett (rundt 150 kvm) og i tillegg soverom på sameiets fellesområde, som ifølge advokaten i Huseierne er ulovlige i henhold til eierseksjonsloven §49.

Salg av leiligheter med ulovlige verandaer og soverom kan medføre erstatningskrav mot sameiet, inkludert dem som ikke har gjort noe ulovlig. Plan og Bygningsetaten sier for øvrig at dette er søknadspliktig/ulovlig oppført. Jeg bad styreleder Eirik Sørgård ringe advokaten i huseierne og få hjelp til å ordne opp i dette. I stedet skriver Sørgård til min arbeidsgiver (Folkehelseinstituttet) og påstod at jeg på ulovlig vis har skaffet meg tilgang på persondata i offentlig registrer og truer med rettsak. Dette er slik mafiaen opererer, kriminelt og ikke slik et sameiestyre skal oppføre seg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Alle ulovlige bygninger på sameiets fellesareal enten fjernes eller gjøres lovlige innen 3 måneder

Styrets vurdering:

Verandaene Zahl viser til ble bygget for ca. 20 år siden. Styret har ingen kjennskap til at verandaene er ulovlig oppført.

Styret er ikke kjent med at seksjonseiere har bygget soverom på sameiets fellesområde.

Bruksendringer skal det søkes til styret om, før søknad sendes til plan og bygg.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret undersøker saken videre

6.5 Alle små leiligheter i sameiet må få installert infrastruktur til elbillader.

Forslagsstiller:

Seksjonseier Per Henrik Zahl

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret har lovet dette i 5 år, penger er satt av på årsbudsjettet i flere år og styret er dømt i forliksrådet for brudd på Eierseksjonsloven §25 (som sier at det er styrets oppgave å gjøre denne oppgaven).

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Alle små leiligheter i sameiet må få installert infrastruktur til elbillader.

Styrets vurdering:

Sameiet har dekket kostnadene for kabelføring fra sikringsskap til ladepunkt i 17C, i tråd med forliket inngått i Forliksrådet.

Styret har tidligere redegjort for hvordan elbillading håndteres i sameiet. Det er til nå lagt til rette for strømtilførsel til ladestolper for seksjonseiere i 19D og 17C. Sameierne skal selv bestille ladestolpe og montering for egen regning.

For 17D og 19E avventes kabellegging i bakken, da det planlegges å føre strømkabel gjennom de nye garasjehimlingene.

Styrets innstilling:

Dette er en orienteringssak og skal ikke voteres over. Tiltaket er iverksatt for 19D og 17C. Bakgrunnen for utsettelsen i 17D og 19E er det redegjort for.

6.6 Vannskader og ødelagt isolasjon i garasjehimlingen må repareres i 2026.

Forslagsstiller:

Seksjonseier Per Henrik Zahl

Forslagsstillers saksfremstilling:

Dette ble påvist allerede for 10 år siden. Styret har helt siden 2022 sagt at dette skal repareres. Det ble samlet inn penger til dette i 2025. Styret må starte i 19D/E, hvor skadene er størst. Dette vil ta flere måneder, (og i mellomtiden kan man ikke parkere) så dette må planlegges. Prisen blir minst 1 million kr per blokk.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vannskader og ødelagt isolasjon i garasjehimlingen må repareres i 2026.

Styrets vurdering:

Dette inngår i vedlikeholdsprosjektet som ble godkjent på årsmøtet i 2025. Prosjektet er igangsatt, himlingsarbeidene er prosjektert, og gjennomføringen er planlagt i løpet av 2026 i tråd med vedtatt fremdriftsplan. Saken krever ikke særskilt vedtak.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Saken er en orienteringssak og skal ikke voteres over, gjennomføring av dette er allerede er vedtatt.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg 1

Innmeldt sak nr. 6.3, fra seksjonseier

Sikring av forutsigbar finansiering av driften av boligsameiet gjennom kollektivt lån og indeksregulering av felleskostnader

Bakgrunn: Vårt boligsameie har tidligere stått overfor utfordringer vedr tilstrekkelig finansiering av driftskostnader. I fjor ble det gjennomført en ekstra innbetaling fra alle seksjonseiere for blant annet å dekke kostnadene ved kjøp og installasjon av to nye heiser og calling anlegg. Jeg mener vi må unngå situasjoner i fremtiden som betinger tilfeldige ekstra innbetalinger, og ønsker derfor å fremme avstemning om å innføre en mer forutsigbar og bærekraftig finansieringsmodell for året vi er inne i og kommende år.

Problemstilling: Felleskostnadene har ikke blitt justert på flere år, til tross for den generelle prisstigningen hvert år. For å sikre at felleskostnadene dekker nødvendige utgifter til drift av boligsameiet, foreslåes det at primært indeksregulerer felleskostnader hvert år i forhold til den årlige prisstigningen som beskrives gjennom Konsumprisindeksen (KPI). KPI er et mål på den generelle prisutviklingen på varer og tjenester omsatt til private husholdninger og utarbeides av Statistisk Sentralbyrå, (SSB). Det er avgjørende å korrigere nivået på månedlig innbetaling av felleskostnadene (noen kaller dette husleie) hvert år ved å ta hensyn til den generelle prisstigningen. Dette er nødvendig for å unngå at kjøpekraften til ordinære månedlige felleskostnader (husleie) svekkes.

Styrets ansvar: Etter Eierseksjonsloven § 57 har styret ansvar for forsvarlig økonomistyring og forvaltning av sameiets økonomi som betyr at Boligsameiet må kunne betale løpende forpliktelser, drift, vedlikehold og uforutsette kostnader. I henhold til Eierseksjonsloven skal styret sørge for forutsigbar økonomi for å unngå unødvendige økonomiske overraskelser for eiere. Det betinger stabil finansiering av drift og vedlikehold av eiendommen. Styret har også ansvar for forsvarlig forvaltning

Budsjettet skal reflektere reelle kostnader. Etter Eierseksjonsloven §49 skal felleskostnader dekke boligsameiets kostnader. Det tilsier at normal drift bør finansieres gjennom ordinære felleskostnader. Vedlikehold og drift skal være planlagt for å unngå kriseløsninger slik som ekstra kapitalinnhenting da lave felleskostnader med senere ekstraregninger ikke er realistisk budsjettering.

Eierseksjonsloven som bygger på ordnet og forutsigbar forvaltning. Det inkluderer å skape trygg økonomi for seksjonseierne. Stabil økonomi skal prioriteres fremfor lave felleskostnader. Lave felleskostnader anses som dårlig økonomistyring og påfører seksjonseierne risiko.

Jevne felleskostnader anses som god forvaltning og er forutsigbare for seksjonseierne. Felleskostnader skal reflektere reelle utgifter. For å oppfylle styrets ansvar i forhold til Eierseksjonslovens pålegg om forutsigbar økonomi mener jeg det må også bygges opp reserver til fremtidig vedlikehold.

Systematisk lave felleskostnader med ekstrainnbetalinger kan gi risiko for likvidetsproblemer og kan utfordre kravet til forsvarlig forvaltning etter § 57.

Ekstra behov for likviditet er unntaksløsning og skal lånefinansieres, ikke finansieres gjennom ekstra innbetaling fra seksjonseierne.

For å unngå ekstrainnbetalinger ved behov for kapital mener jeg at boligsameiet i fremtiden hente fremmedkapital gjennom kollektivt lån som nedbetales over en finansiell plan som strekker seg over en periode på mange år. Lengden på nedbetalingen av kollektivt lån opptatt av styret i boligsameiet avgjøres av størrelsen på lånet. Nedbetaling skal kalkuleres inn i månedlige felleskostnader over mange år.

- Det er flere positive forhold ved denne finansieringsmodellen:
- Stabile felleskostnader beskytter alle seksjonseiere.
- Banker vurderer økonomi i boligsameiet.
- Ustabil økonomi kan påvirke verdi og salg.
- Forutsigbare kostnader gjør boliger mer attraktive.
- Det er mest rettferdig at investeringer i drift fordeles over tid.

Summen av månedlige innbetalte felleskostnader utgjør de siste årene 2 536 560 kr per år. Felleskostnadene er innbetalt i 12 like store månedlige terminer.

KPI-justert beløp øker felleskostnadene kommende år med ca. 3,1%. Den %-vise endring i KPI varierer noe fra år til år, men ligger i området 3-4% årlig økning.

For 2026 blir KPI-justert budsjett være 2 615 193 kr. Differensen er 78 633 kr.

Et eksempel på endring i månedlige felleskostnader for den enkelte seksjonseier:

Månedlige felleskostnader på 7046 kr øker til 7264 kr. Det betyr økning på 220 – 230 kr, avhengig av eksakt kvm-størrelse på de store leilighetene. For 2–roms leilighetene blir økningen omtrent det halve, 110 – 120 kr per måned.

Langsiktig plan: Jeg ønsker at denne finansieringsmodellen skal være grunnlaget for sameiets budsjettarbeid og vurderinger i årene fremover.

Konklusjon: Indeksregulering og eventuelt kollektivt opptak av lån ved behov for kapital sikrer driften av boligsameiet uten å legge ekstra økonomisk byrde på seksjonseierne ved å kreve ekstra innbetalinger i tillegg til de 12 terminbeløpene. Jeg mener dette vil skape forutsigbarhet og trygghet for alle seksjonseiere i boligsameiet.

Med vennlig hilsen

Vidar Ringstad

Seksjonseier 19 E

Oslo

Utskriftsdato: 06.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 06.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/63 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Doktor Holms vei 19E 0787 OSLO
Fakturamottaker:	Boligsameiet Dr Holms Vei 17 og 19 c/o Solibo As, Dronning Eufemias Gate 16 0191 OSLO
Eiernavn:	Doktor Holms Vei 17 og 19 Boligsameiet

Kommunale avgifter	NOK 500 428,70
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 500 428,70

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**113 458,53**	**0,00**	26060000010781039	12177687	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**113 458,53**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	8 058,00
Renovasjonsgebyr	113 625,54
Vann- og avløpsgebyr	378 745,16
Totale avgifter	**500 428,70**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 06.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/63/0/12 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Doktor Holms vei 19E 0787 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sund Harald Rolf Fredrik Doktor Holms Vei 19e 0787 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 445,00
Eiernavn:	Sund Harald Rolf Fredrik	Totalt	NOK 4 445,00

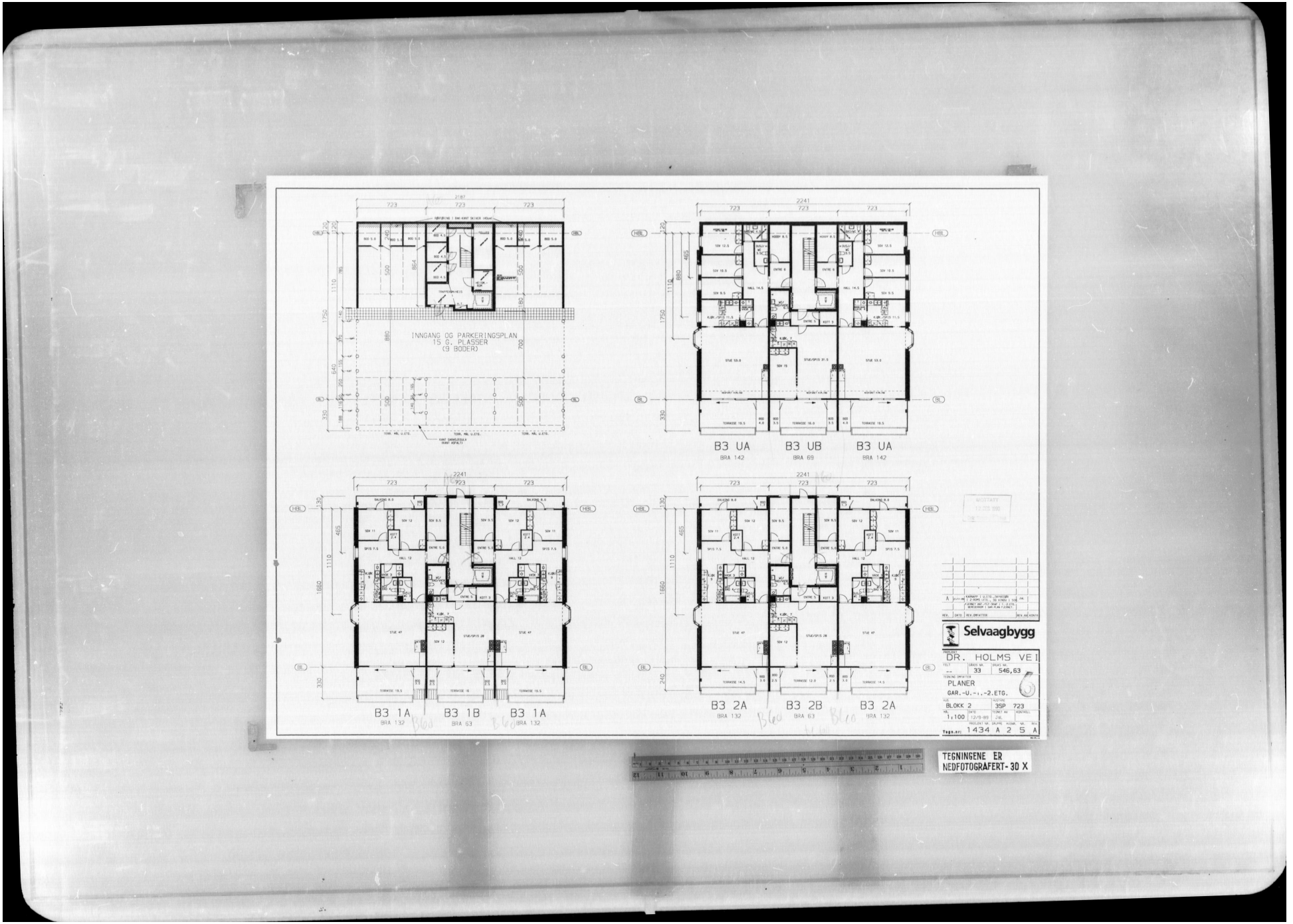
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**1 111,25**	**0,00**	26060000228104016	12157337	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**1 111,25**					

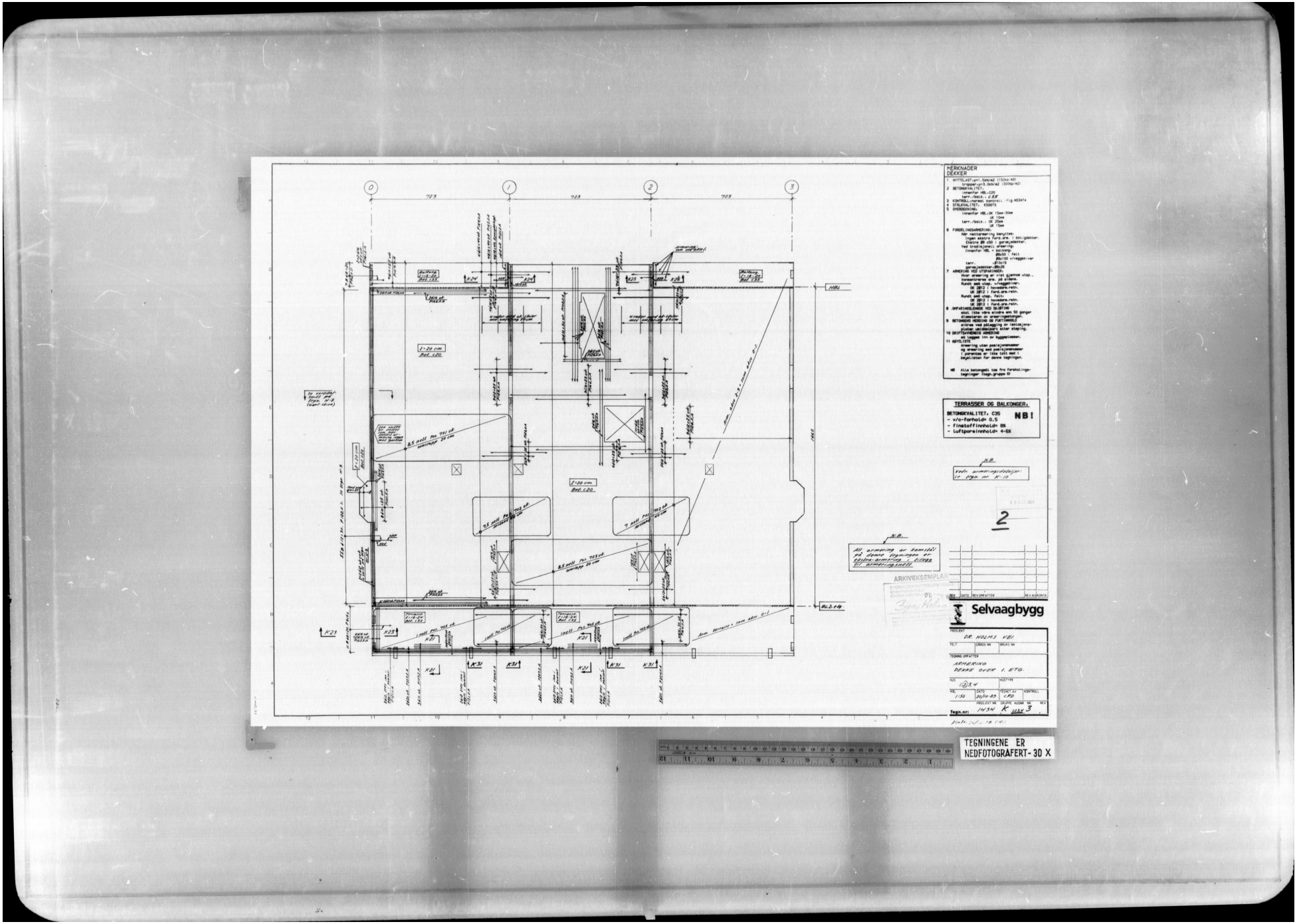
Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 445,00
Totale avgifter	**4 445,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


INNGANG OG PARKERINGSPLAN
15 B. PLASSER
(9 BODER)
B3 UA
BRA 142
B3 UB
BRA 69
B3 UA
BRA 142
B3 1A
BRA 132
B3 1B
BRA 63
B3 1A
BRA 132
B3 2A
BRA 132
B3 2B
BRA 63
B3 2A
BRA 132
Selvaagbygg
DR. HOLMS VEI
33
546,63
PLANER
GAR.-U.-1.-2.ETG.
BLOKK 2
35P 723
1:100
1434 A 2 5 A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X


HERKNADER
DEKKER
TERRASSER OG BALKONGER:
BETONGKVALITET: C35
- v/c-forhold= 0.5
- finstoffinnhold= 0%
- Luftporeinnhold= 4-6%
NB!
2
Selvaagbygg
DR. HOLMS VEI
ARMERING
DEKKE OVER 1. ETG.
1434
K
ARKIVEKSEMPLAR
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

AS Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Eilert Myran
c/o AS Selvaagbygg
Holmenveien 19
0374 OSLO

Vår ref/mappenr.	Journr.	Vår saksbeh.	Dato
880104332	92/326375	Bjørn Meling	13. november 1992

Arbeidssted : 033/0063, Dr. Holmsvei 17 + 19 B, Hus 2
Byggherre : AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.07.2026
Kunde: Ida Arneberg Bauer
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536617
Deres ref: 41464/ IAB@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 63.

Vi viser til bestilling av 18.07.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 63.

GNR. 33 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.11.1898.

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

11909 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

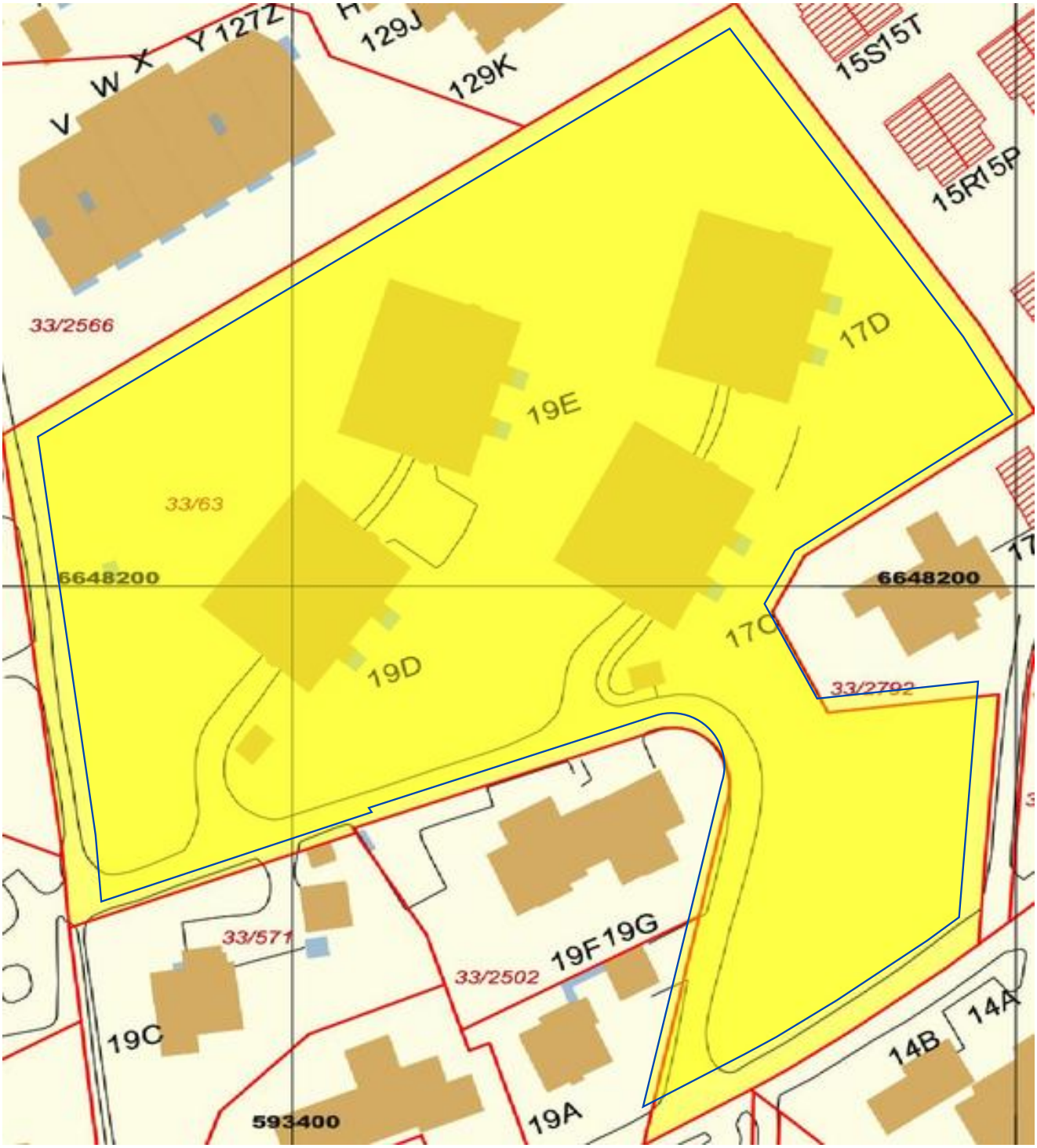
Kristin Tveit
Seksjonsleder

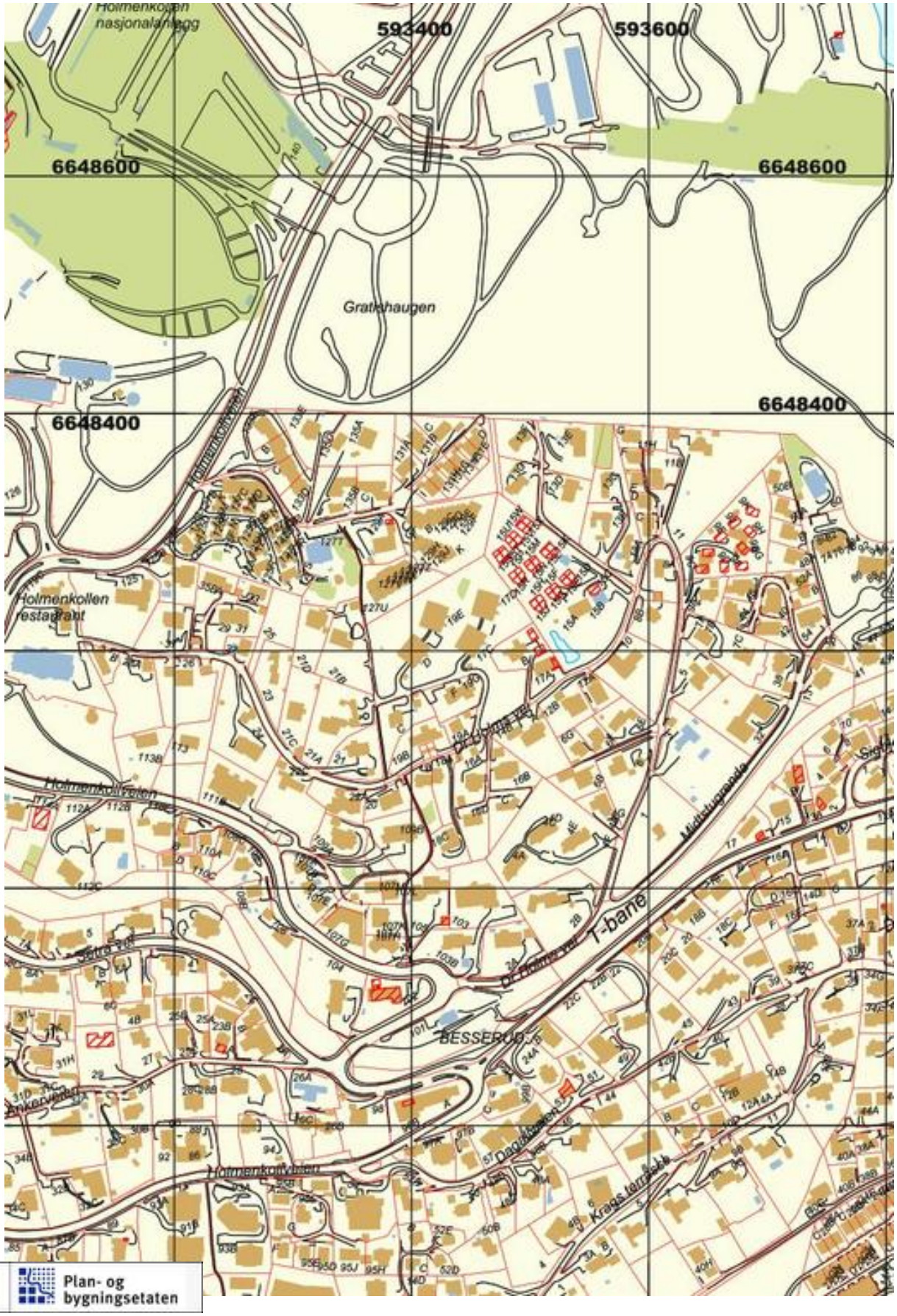
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

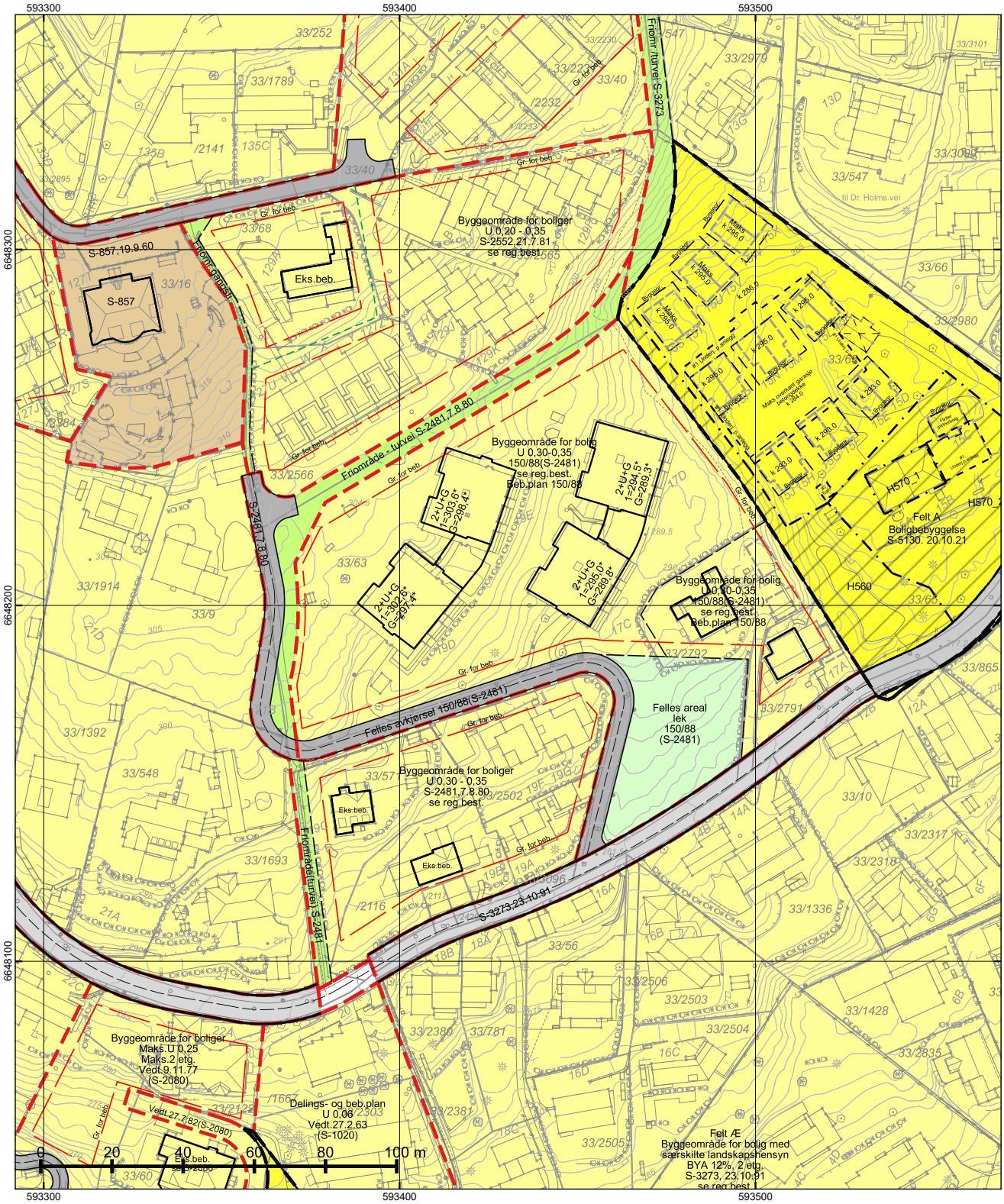
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


V
W
X
Y
127Z
129J
129K
15S
15T
15R
15P
33/2566
17D
19E
33/63
6648200
6648200
19D
17C
33/2792
33/571
33/2502
19F
19G
19C
593400
19A
14B
14A
Plan- og bygningsetaten


593400
593600
6648600
6648600
6648400
6648400
Gratishaugen
Holmenkollen
nasjonalanlegg
Holmenkollen
restaurant
Holmenkollveien
Kongeveien
Kongeveien
Holmenkollveien
Holmenkollveien
Dr. Holms vei
Dr. Holms vei
Middelthunsgate
T-bane
BESSERUD
Pagodeveien
Kragstadveien
Plan- og
bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

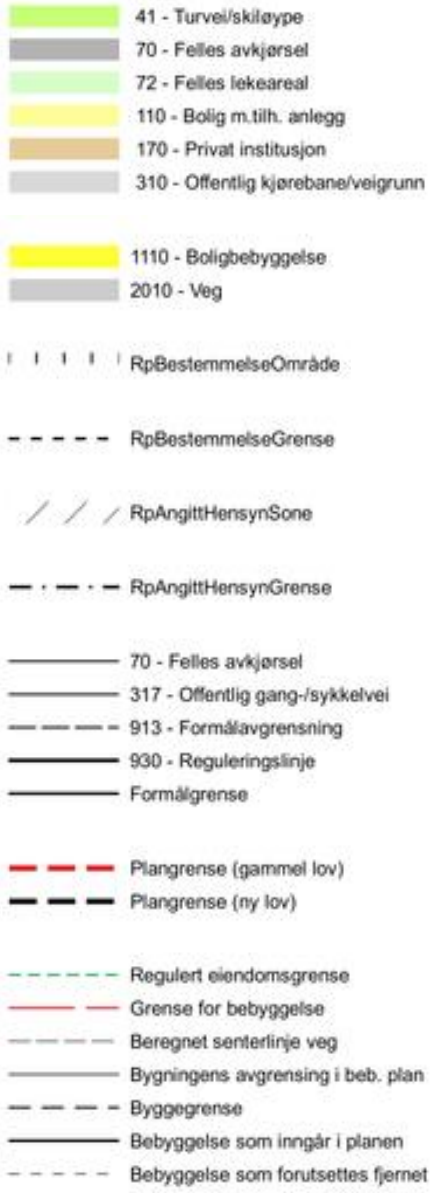
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

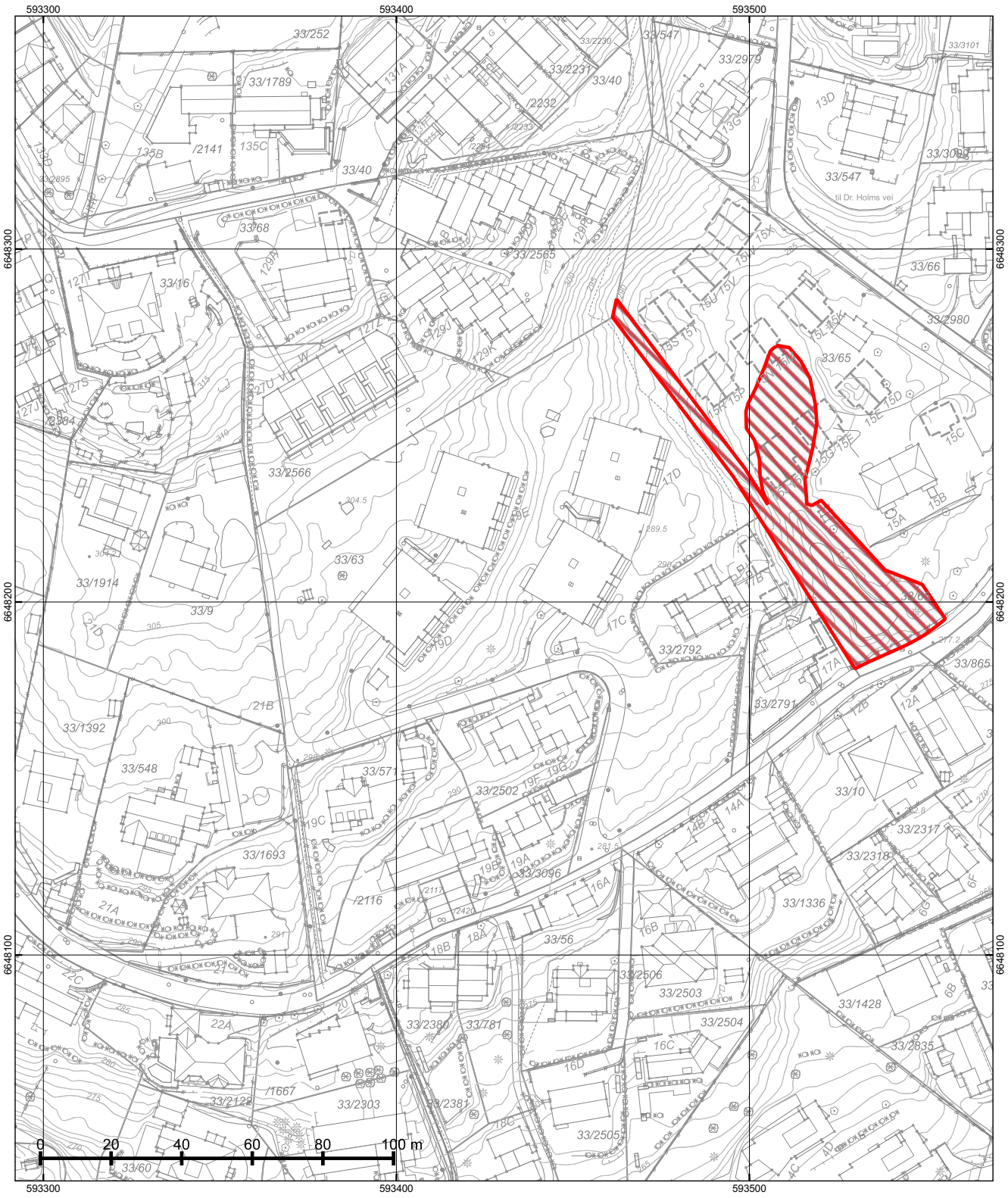
PlottID/Best.nr: 232863/ 86536617
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 19E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/63

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

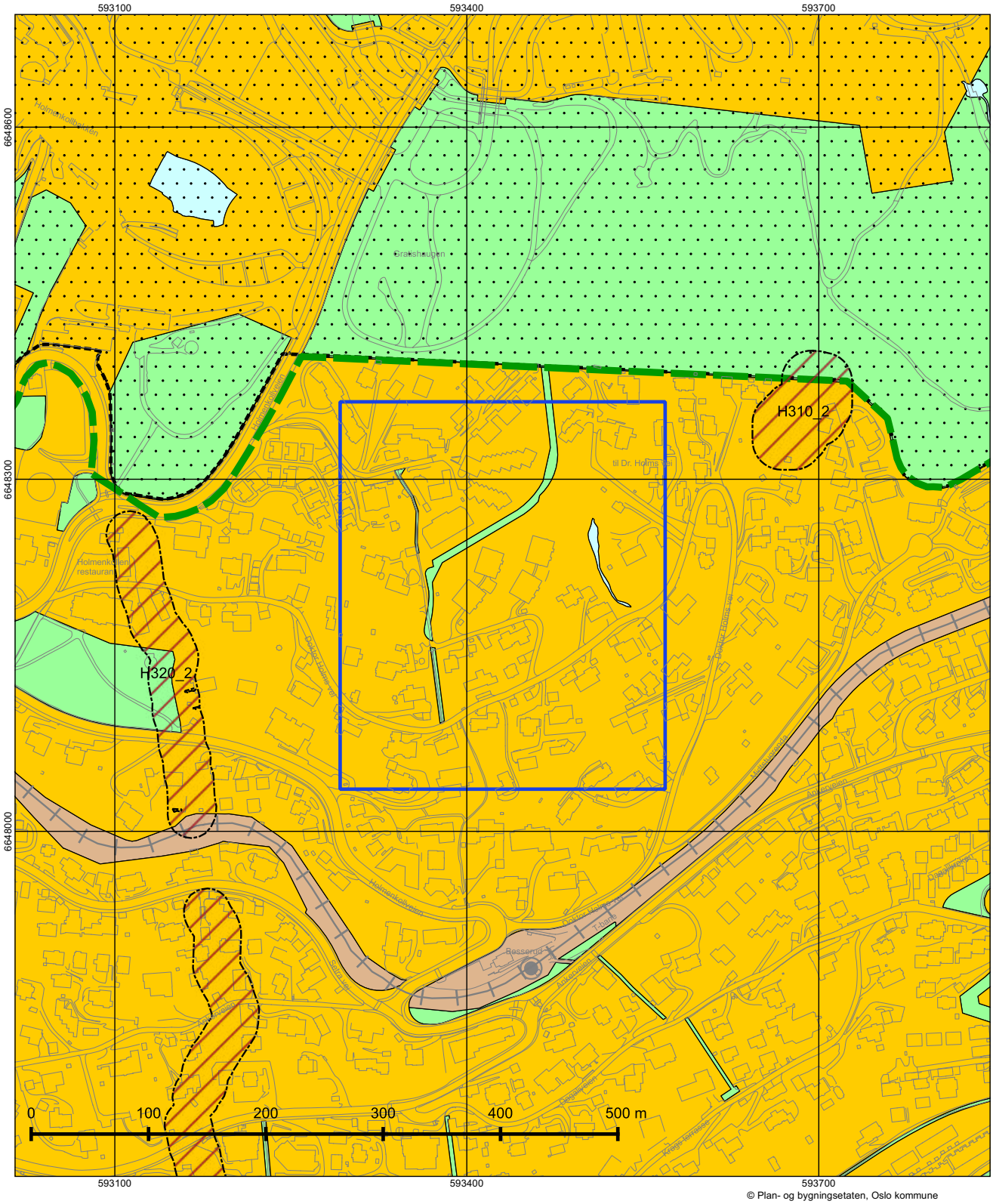
Dato: 19.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 232863/ 86536617
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 19E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/63

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232863/86536617
Deres ref.: 41464/ IAB@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



Oslo

S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Vedtaksdato: 23.10.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850019
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endret reg.best. S-3469
Knytning(er) mot andre planer: V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3, V051200, V010704

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).
Se endret § 1 i Vedt.17.09.2002 (S-3273)
Se endret § 1- B i Vedt.25.05.09

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.
PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN
Bestemmelser
A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
   - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskapshensyn
   - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
   - Felles avkjørsel
   - Friområde (park, turvei, tursti)
   - Spesialområde bevaring (bolig)
   - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
C) Plankrav
   For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
   For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.
   - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
   - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
   - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer.

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON
Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.
   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.
   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
B) Veianlegg
   Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
   Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.
   Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses - eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fradelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelings-
planer belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsenes §5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.
   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.
   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det,kan den ene etasjen være underetasje.
   Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.
  På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.
F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
   - plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
   - bebyggelsens etasjetall og møneretning
   - avgrensning av tomter og fellesarealer
   - lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
   - eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
   - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.
Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

* * * SLUTT PÅ S-3273 * * *

S-3469,15.2.1995

<u>HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.</u>

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav
For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer til § 2

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer til § 3

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.
UTGÅR

Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje. Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.

F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER
- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
- B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.
- D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Oslo

S-2481

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.33, bnr.546, 571 m.fl., Dr.Holms vei 17, 19 m.fl., regulert til byggeområde for boliger, felles avkjørsel, samt friområde (turvei).

Vedtaksdato: 07.08.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001595
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 15088

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 33, BNR. 546, 571 M. FL., DR. HOLMS VEI 17, 19 M. FL., BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FELLES AVKJØRSEL SAMT FRIOMRÅDE (TURVEI), OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til:
a) byggeområde for boliger
b) fellesareal (avkjørsel, parkering og lekeplass)
c) friområde (turvei)

§ 3. Bebyggelsen skal ligge innenfor de inntegnede grenser for bebyggelse og oppføres som konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer og med 6,5 m gesimshøyde.
Underetasje i skrått terreng kan tillates. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må da ingen steder overstige 8 m.
Utnyttelsesgraden er 0,30 - 0,35.

§ 4. Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan samt en plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

§ 5. Eksisterende topografi og verdifull vegetasjon skal søkes bevart, også i byggetiden.

§ 6. Garasjer, biloppstillingsplasser, felles avkjørsel, gangveier og lekeplasser skal opparbeides uten unødig opphold.
Det kreves minst 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 7. Fellesareal (parkering og lekeplass) er felles for gnr.33. bhnr.63, 546, 571.
Fellesareal (avkjørsel) er felles for gnr.33, bnr.571,548, 9, 1914, 68, 63 og 546.

§ 8. Bebyggelsen skal være mest mulig harmonisk med hensyn til materialvalg, form og farge og i forhold til omgivelsene.

Oslo

15088

Dr.Holms vei 17, 19B - Bebyggelsesplan.og Mindre vesentlig endring.

15088 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.04.1988
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198807332
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2481

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

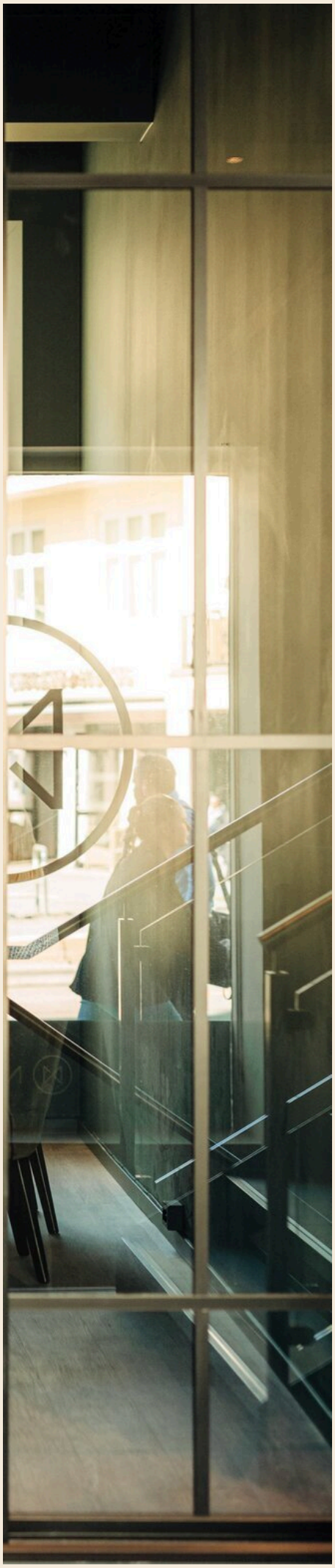
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0284/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Doktor Holms vei 19E 0787 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 63, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374