JØRGEN MOES GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Megler-opplysninger
Årsmøte-dokumenter
Vedtekter 8 og statutter
Husordensregler
Plantegninger_ Holtegata_8_A-B_-
_Joergen_Moes_gate_12
Våningshus
Arealbekreftelse
Reguleringskart
V200209
S-2255
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250428

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Andersen	Simen Landa

Gateadresse
Jørgen Moes gate 12

Poststed	Postnr
Oslo	0259

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89492116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250428

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Revet gammelt bad og bygget to helt nye bad.
Arbeid utført av	Bademiljø-Experten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad er bygget i henhold til gjeldende standarder.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med totalrenovering ble kjøkken og bad flyttet, det ble lagt nye rør til disse.
Arbeid utført av	Bademiljø-Experten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller er av gammel type og enkelte rom er litt fuktige. Helt normalt for denne typen bygårder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette er en hundre år gammel bygård, sprekker og skjevheter forekommer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sommer 2024 fikk vi med veggdyr etter en reise. Dette ble utbedret umiddelbart av Anticimex som mente det var et meget mildt angrep. Ingen spor etter disse siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omfattende oppgradering av det elektriske anlegget i leiligheten i forbindelse med totalrenovering.
Arbeid utført av	Elektro-Miljø AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250428

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har fire parkeringsplasser med ladere, disse leies ut etter ansiennitet. Vår enhet har ikke parkeringsplass per i dag.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med en lekkasje fra takterrasse et annet sted i bygget ble det utbedret tettesjikt og drenering i regi av forsikringsselskapet.

Arbeid utført av: TB Tak og Fasade AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget rotte i kjelleren vår 2024. Dette ble utbedret med murarbeid/tetting og avtale med Anticimex. Det har ikke vært tegn til rotter etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250428

Tilleggskommentar

Boligen er omfattende renovert med høy standard fra 2022 frem til i dag. All dokumentasjon ligger i boligmappa.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250428

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

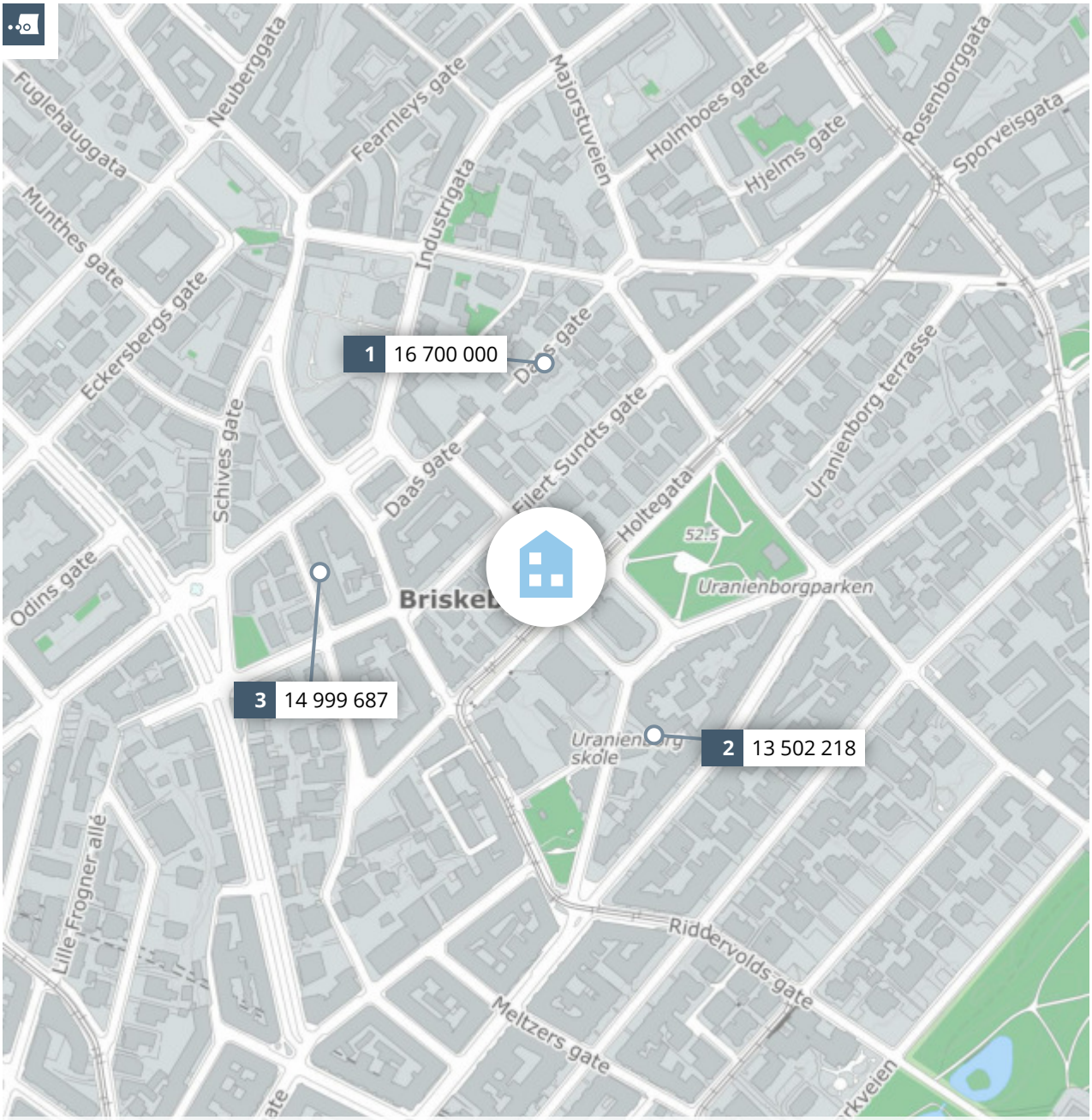
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Andersen	f5b3bf6be3c500ec32536881ea68ce9dc4ddd569	28.07.2025 19:47:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Landa	f03eb2b5d8fc59b58abd4b57d070087f22b1292d	11.07.2025 08:56:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250428

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JØRGEN MOES GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 07.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jørgen Moes gate 12, 0259 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1887

GNR 213 BNR 164 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 3

Verdivurdert til

16 500 000

-	16 500 000	147 321
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1887

Fellesutgifter	4 672
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Daas gate 15 A 117 m² 1892 3. etg 2 sov	08.10.2024	16 900 000	**16 700 000**	0	16 700 000	**142 735**
2 Skovveien 49 98 m² 1897 4. etg 2 sov	14.03.2025	10 900 000	**13 350 000**	152 218	13 502 218	**137 778**
3 President Harbitz' gate 27 A 121 m² 1938 3. etg 3 sov	27.06.2025	14 950 000	**14 900 000**	99 687	14 999 687	**123 964**

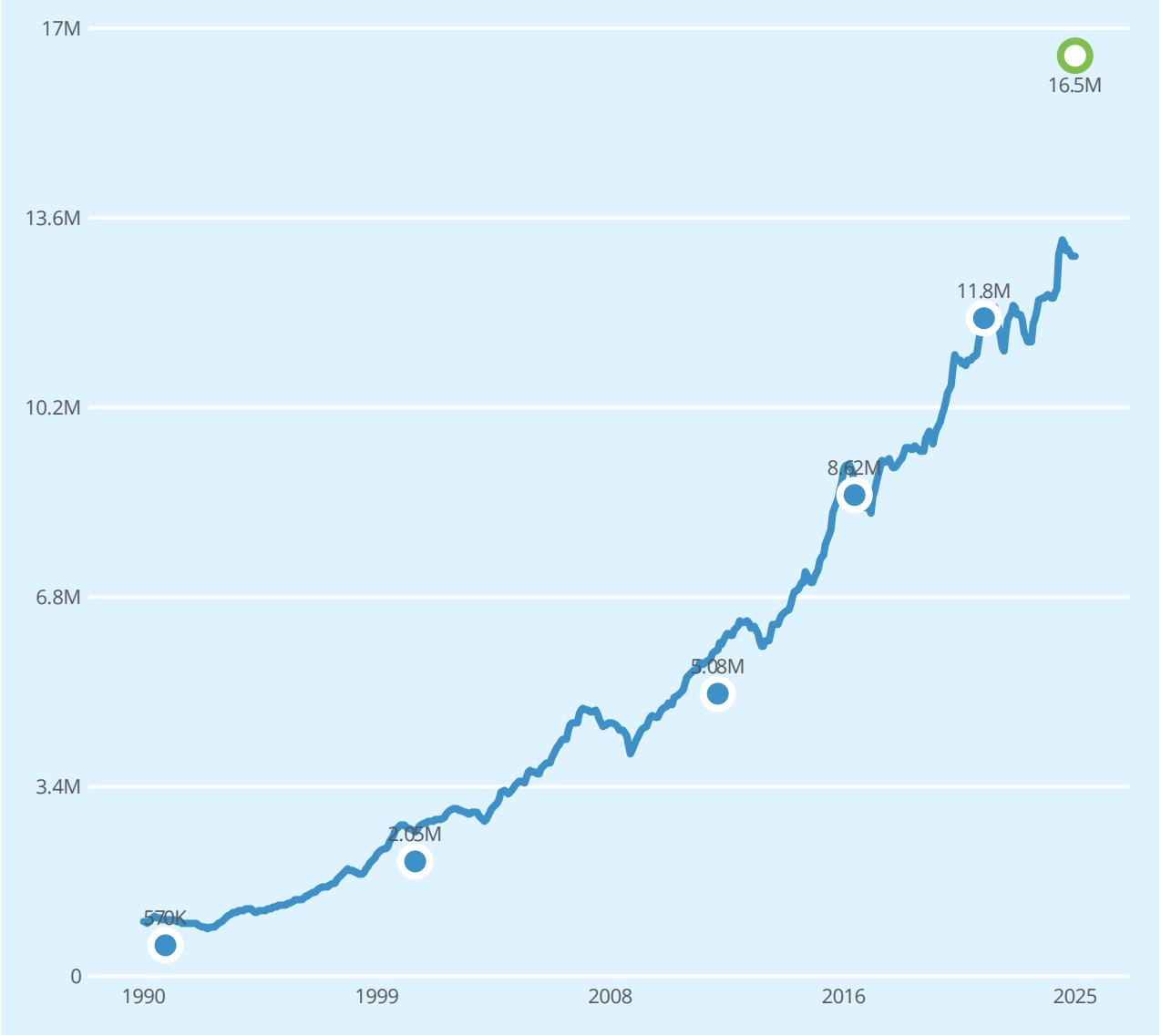
En fantastisk flott oppusset leilighet hvor det er satt fokus på detaljer som ikke er "mainstream".
Leiligheten har 2 bad, 2 soverom, spisekjøkken, stue. Utgang balkong fra soverom 2.
To boder i kjeller målt til ca. 3 og 5 kvm.
Loftsbod med gulvflate målt til ca. 6 kvm. Ikke måleverdig grunnet skråtak.
Sameiet har to garasjer og to utvendige biloppstillingsplasser som leies ut til beboere etter venteliste som i utgangspunktet er ansiennitet i sameiet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.03.2022	22.03.2022	30.05.2022	10 900 000	11 800 000	0	11 800 000	1
20.05.2017	25.05.2017	04.09.2017	7 900 000	8 600 000	16 969	8 616 969	
16.03.2012	28.03.2012	03.05.2012	4 950 000	5 075 000	0	5 075 000	
10.11.2000		10.11.2000	-	2 050 000	-	2 050 000	
02.07.1991		02.07.1991	-	570 000	-	570 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Total rehabilitert av dagens eier.

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 3 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 726 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

8 386 000 Salgspris i snitt
8 375 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

147 321 Jørgen Moes gate 12
Totalpris 16 500 000

125 221 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

117 612 URANIENBORG RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Jørgen Moes gate 12
0259 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 07/08/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 164
Hjemmelshaver:	Simen Landa og Camilla Andersen
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1887
Tomt:	744 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	05.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:
Felles eiet tom på 744 kvm.

Bakgård som er opparbeidet med div. beplantninger og singlet adkomst.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i naturstein og tegl.
Fundamentert på støp plate antatt fundamentert til faste/stabile masser.
Yttervegger i pusset/malt tegl.
Trebjelkelag som etasjeskiller i gården.
Saltak med platetekking. Loftet er dels innredet med leilighet/leiligheter.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående stor selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Uranienborg/Briskeby i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Fra boligen er det kort avstand til alt av service- og rekreasjonstilbud – fra apotek, matvare, vinmonopol og spesialforretninger til hyggelige cafeer, restauranter og en rekke parker. Umiddelbar nærhet til skole og barnehage.

Boligen gjennomgikk en omfattende renovering i 2022/23. Planløsningen ble optimalisert, og det ble etablert to nye bad, samt nytt kjøkken. Boligen holder en høy standard med eksklusive/gode materialvalg, tidsriktige farger og unik interiørdesign.
Boligen disponerer egen sydvestvendt balkong på ca. 6,5 kvm.

ANNET:
Takhøyde i stuen målt til 3,29m.
OBF er forretningsfører.
Sameiets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89492116.
Dørtelefon er montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Elektrisk fyring med varmekabel i gulv på stue, kjøkken og stort soverom.
Varmekabel i gulv/støp på baderom og i entré.
Mulighet for peis i stuen.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler er montert i tak i soverommene.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.
Parkering etter ansiennitet i bakgård, to garasjeplasser og to parkeringsplasser. Alle med el-bil-lader.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 28.07.2025.
Megleropplysninger datert 23.07.2025.
Byggesakstegning for våningshus og sekjonering.
Ekspedisjonsdokument våningshus.
Dokumentasjon baderom.
Arealbekreftelse tomt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis i eksklusiv italiensk marmor (naturstein) på baderom og i entré. Øvrige rom med fiskebensparkett av eik.
Vegger: Flislagte (i eksklusiv italiensk marmor (naturstein)) flater i våt-/dusjsonene. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Malte flater med stukkatur og rosetter.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligens plantegning er omgjort ift. fremvist byggesakstegning datert 1887.
Det er ikke inntegnet bad på byggesakstegning. Etablering av bad er søknadspliktig.
Kjøkken er flyttet til tidligere stue og tidligere kjøkken er omgjort til soverom.

FELLESKOSTNADER:
Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 4.672,- og inkluderer bredbånd, varmt vann, felles forsikring, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 23.07.2025: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 50.094,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBF) datert 23.07.2025.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etg.	112			6	110	2
Kjeller		8				
Loft		5				
SUM BYGNING	112	13		6	110	2
SUM BRA	125					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, to bad, to soverom, kontor/lesestue, teknisk rom, vaskeromsnisje og entré.

BRA-e:

To boder i kjeller målt til ca. 3 og 5 kvm.
Loftsbod målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

Felles sykkelbod i kjeller.
Det er flere fellesområder i kjelleren som kan brukes til hobbyrom eller midlertidig lagring.

Boligen er målt opp med lasermåler.
Grunnet boligens utforming er den noe vanskelig å måle eksakt. Det tas således et forbehold om mindre arealavvik.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er ikke gjort undersøkelser/kontroll av bygningsdeler som tilfaller sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Simen Landa og Camilla Andersen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

07/08/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Stort bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tak med stukkatur og rosett.
Flislagte (eksklusive italienske marmor) vegger i dusj-/våtsonen. Øvrige vegger av malte flater.

Gulvstående badekar med tappekran fra Tapwell i blan krom og spylehode på slange.
To dusjnisjer med garnityr på stang (både rainfall- og spylehode). Blandebatterier fra Tapwell i blank krom og med to vridere for varme- og trykkregulering.
Dusj-/våtsonen er delt av med to skillevegger i herdet glass.
Baderomsinnredning av spesialdesignet servantskap med marmortopp og underlimt vask. Blandebatteri fra Tapwell i blank krom og med to vridere. Vegghengt speil med sidemontert belysning.
Gulvmontert klosett fra Burlington.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Marmormosaikk og profilerte marmor gulvlister fra Stiltje på gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble målt fall til begge sluk, men ikke iht. forskrift. Dette kan føre til noe treg avrenning/opptørk. Badet fungerer med avviket. Forholdet gir lokal TG2.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022/23

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran. Type tile-insert design sluk fra Purus

Badet ble rehabilitert i 2022/23. Det er fremvist dokumentasjon på utførte arbeider utstedt av Bademiljø Experten AS datert 10.02.2023.
Det er utstedt garantibevis som er gyldig frem til 10.02.2033.

Merknader: Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig å gjøre uten destruktive inngrep.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



1.2 Lite bad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tak med stukkatur og rosetter.
Flislagte (eksklusive italienske marmor) vegger i dusj-/våtsonen. Øvrige vegger av malte flater.

Dusjhjørne med garnityr på stang (både rainfall- og spylehode). Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med eksklusiv Burlington servant på krom-ben og blandebatteri Tapwell med to vridere.
Vegghengt speil med sidemontert belysning.
Vegghengt klosett fra Burlington.

Merknader: Det bør monteres dusjdører for å minimere vannsprut mot malte vegger.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Marmormosaikk og profilerte marmor gulvlister fra Stiltje på gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble målt fall til sluk, men ikke iht. forskrift. Dette kan føre til noe treg avrenning/opptørk. Badet fungerer med avviket. Forholdet gir lokal TG2.

Det ble registrert hulrom under noen fliser i dusjsonen. Dette antas grunnet underliggende rør fra sluk i konstruksjonen/støp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022/23

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran. Type tile-insert design sluk fra Purus

Badet ble rehabilitert i 2022/23. Det er fremvist dokumentasjon på utførte arbeider utstedt av Bademiljø Experten AS datert 10.02.2023.
Det er utstedt garantibevis som er gyldig frem til 10.02.2033.

Merknader: Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig å gjøre uten destruktive inngrep.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra 2022/23

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra Nordiska Køk, type Shaker. Installert i 2022/23.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn (italienske Bertazzoni), oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Lys grå profilerte fronter på under- og høyskap med knotter i blankt krom.
Benkeplate og oppkant i eksklusiv italiensk marmor og med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med Oxford blandebatteri i blankt krom med uttrekkbar hånddusj.
Integrert ventilator i platetopp.

Det er montert komfyrvakt (føler må festes på vegg) til platetopp/kokesone.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt oppvaskmaskin.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår nyoppusset, med lyse og tidsriktige farger og eksklusive materialvalg.
Boligen gjennomgikk en omfattende renovering i 2022/23, og samtlige gulv og overflater har blitt fornyet.

Merknader: Kjøper må forvente noe tørkesprekker. Det er ikke uvanlig mht. byggets alder og datidens byggeskikk.
Ett slikt bygg vil konstant være i utsatt for mindre vibrasjoner og bevegelser.
Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

Det ble flere rom registrert svanker og høydeavvik (+/- 1,5 cm) på gulv utover hva standarden tillater (mer enn 1 cm. over 2 m lengde). Det er ikke uvanlig med slike avvik i eldre bygårder grunnet alder og datidens byggeskikk.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Balkongdør og vinduer i kjøkken med 2 lags isolerglass fra 2018.
Ett eldre vindu fra antatt byggeår ved balkong.
Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass fra 1986.

Ytterdør mot baktrapp fra 2020 med brannklassifisering B-30. Ikke synlig lydklassifisert.
Dobbel ytterdør mot hovedinngang fra 2020 med brannklassifisering B-30. Ikke synlig lydklassifisert.

Merknader: Noen vinduer er utvendig preget av værslitasje og vil på sikt ha behov for vedlikehold.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer egen sydvestvendt balkong på ca. 6,5 kvm. med utsyn mot bakgård.
Gulv av støpt betongdekke med fliser som toppgulv.
Rekkverk med stendere og håndløper i lakkert stål.

Merknader: Det var ikke mulig å undersøke gulv på befaringsdagen grunnet tildekking.

Høyde på rekkverk ble målt til 92 cm. Kravet er 100 cm. der fallhøyden er under 10 m.
Høyde på rekkverk kan allikevel være godkjent da balkongene ble installert, dette er ikke undersøkt av takstmann.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022/23

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen ble fornyet ifm. rehabilitering av boligen i 2022/23.
Avløp fra kjøkken og gjestebad betjenes av avløpspumpe i teknisk rom. Avløpspumper krever jevnt vedlikehold og kontroller.

Stoppekraner til lite bad og kjøkken lokalisert i fordelerskap i teknisk rom. Lekkasjerør med synlig utløp på vegg i lite bad.
Stoppekraner til stort bad lokalisert på vegg i kontor. Lekkasjerør med synlig utløp på vegg i stort bad.
Hovedstoppekraner til boligen i rørkasse/vegg med adkomst vi luke på kontor.

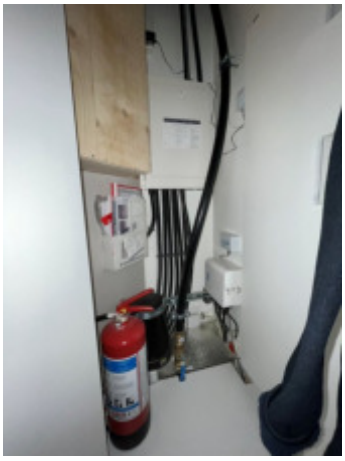
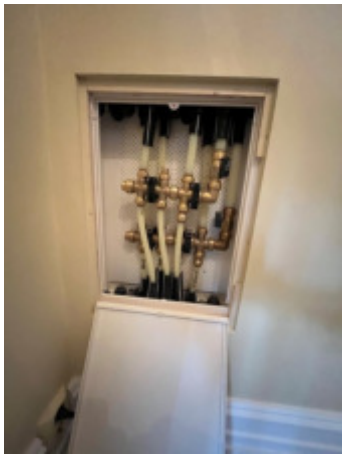
©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det bør monteres waterguard som lekkasjesikring i rørkasse/vegg for hovedstoppekraner i kontor. En evt. lekkasje her vil ikke oppdages før en skade blir synliggjort. Forholdet gir lokal TG2.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet for skjult sisterne slik at vedlikehold og utskiftninger kan gjøres uten destruktive inngrep.
Forholdet gir lokal TG2.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmtvann.

Merknader: Forholdet er ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1887

Boligen har naturlig ventilasjon.

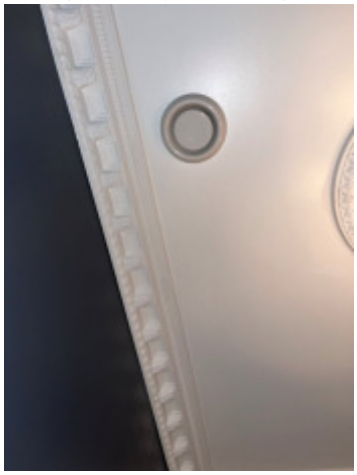
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har i all hovedsak naturlig ventilasjon, men det er avtrekksvifter (mekanisk ventilasjon) på badene som blåser ut på utsiden av bygget. Disse kan styres fra begge bad og fra plejd-appen.
Tilluft via spalter over vinduer og avtrekk via luker i baderom og tidligere kjøkken.
Ventilator med kullfilter integrert i platetopp på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.


www.bmtf.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 3 x 40 ampere.
Kombinert jordfeilbryter og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen ble målt til 235V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 30.09.2023.for levering og montering av varme i gulv på kjøkken, stue og stort soverom samt termostater og to nye kurser. Utført av Sofienberg Elektro AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 25.11.2023 for levering og montering av skjult varme i entré, soverom og bad. Utført av Elektro-Miljø.

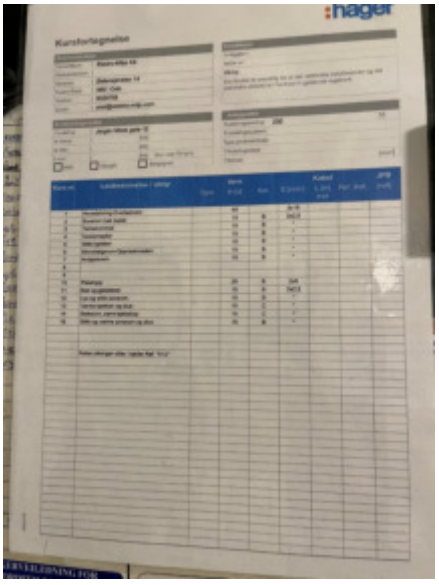
Merknader: Det mangler dokumentasjon for deler av anlegget. Det anbefales således på generelt grunnlag utført en el-kontroll.
Evt. feil/mangler bør utbedres.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger.
Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Se pkt. vesentlig endringer etter byggeår.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1	Andre rom
	TG2 settes grunnet svanker og høydeavvik på gulv utover hav standarden tillater.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet alder på vinduer fra 1986 og antatt byggeår. Disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende krav.
6.3	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MEGLER-OPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Sameiet Holtegaten 8		**Vår ref.:**	736/5	**Fødselsdato eier:**	18.03.1984
Jørgen Moes gate 12		**Type:**	Tingsrettsligsameie	**Fødselsdato medeier:**	03.04.1984
0259 OSLO		**Eiere:**	Simen Landa, Camilla Andersen		
Organisasjonsnr:	983 528 929	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 672**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 672

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Marie Meling
Adresse:	Jørgen Moes gate 12
Postnr/-sted:	0259 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 23.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 756
Annen formue:	50 094	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	213/164 - seksjon:5
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89492116

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger og protokoller for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Årsmøtet 2024:
-vedtatt oppussing av hovedoppgang.
-vedtatt utskiftning av inngangsdører. Nærmere tidspunkt besluttes av styret.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og bredbånd

DUGNADSGEBYR
Det ble vedtatt i årsmøtet 2024 at seksjoner som ikke bidrar med dugnadsarbeid blir belastet kr 800,-. Vedtaket er inntatt i vedtektene.

Boligopplysninger:

Sameiet Holtegaten 8	**Vår ref.:**	736/5	**Fødselsdato eier:**	18.03.1984
Jørgen Moes gate 12	**Type:**	Tingsrettsligsameie	**Fødselsdato medeier:**	03.04.1984
0259 OSLO	**Eiere:**	Simen Landa, Camilla Andersen		

Organisasjonsnr: 983 528 929

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

UT- OG INNFLYTTINGSGEBYR
Det ble vedtatt i årsmøtet 2024:
- Ved utflytting: en engangsbetaling på kr 2 500,- (fra seksjonseier som flytter)
- Ved innflytting: en engangsbetaling på kr 2 500,- (fra ny seksjonseier som flytter inn)
- Ved oppussing eller annet arbeid med bruk av eksterne håndverkere med varighet over 1 uke: kr 75,- per dag. Styret kan avtale med den enkelte seksjonseier hvordan beløpet skal beregnes ifm. den enkelte oppussing.

Vedtaket er inntatt i vedtektene.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Det vises til protokoll fra årsmøtet 10.04.25 pkt. 5.1. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

RENHOLD
Sameiet har avtale med Zlarks Vinduspuss. Rengjøringen skjer hver annen/tredje uke i hovedoppgang og hver tredje uke/måned i baktrapp.

NØKLER
Styret kontaktes for bestilling av nøkler til inngangsdør, kjeller og postkasse.

Annen informasjon:

ÅRSMØTE-DOKUMENTER

Sameiet Holtegaten 8

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 10.04.2025, kl 18:00

Sted: Møtested er ikke fastsatt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Sameiet Holtegaten 8

Torsdag 10.04.2025, kl 18:00
Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Holtegaten 8

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det har ikke vært vanlig å honorere for styrets arbeid, og det foreslås heller ikke slik honorar for 2024.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 0,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om oppussing av hovedoppgang

Det er inngått avtale med Malermester Paal Karlung om oppussing av hovedoppgang. Styret vil orientere muntlig om forventet videre fremdrift.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets redegjørelse til etterretning.

4.2 Orientering fra styret om vannlekkasje fra takterrasse

Den 28. januar 2025 ble det oppdaget vanninntrengning i seksjon 9 fra takterrassen tilhørende seksjon 10. Sameiets forsikringsselskap ble kontaktet. Etter befaring ble det bekreftet at sameiets forsikring dekker følgeskadene i seksjon 9. Det ble samtidig gitt pålegg om utbedring av takterrassen. Takterrassen har nå fått nytt dekke mv. Kostnaden ved dette er dekket av seksjon 10. Arbeid med utbedring av følgeskader vil igangsettes når alle skikt i gulv/tak og vegger er bekreftet tørre.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets redegjørelse til etterretning.

4.3 Dugnad

Det vil bli avholdt dugnad mandag 28. april fra klokken 17.00. Da kan vi evt. ta en tur

opp til gjenbruksstasjonen ved kirken for å kaste avfall.

Det vil IKKE bli bestilt container etter at vi fikk bot på 10 000,- fordi det var kastet 2 stk AA-batterier i container i fjor. Det vil i år kun bli bestilt en sekk til hageavfall.

Sameiere som ikke kan møte på dugnad kan få tildelt arbeidsoppgaver som kan utføres i forkant av dugnaden. Seksjoner som ikke møter og som ikke har utført oppgaver i forkant, vil få et gebyr på 800,-.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets redegjørelse til etterretning.

4.4 Lagring i fellesarealer

Styret minner om at fellesarealer på loft ikke skal brukes til oppbevaring av den enkelte sameiers personlige gjenstander. Det er både brannfarlig og til sjenanse for øvrige sameier. I kjelleren kan egne ting oppbevares i de to felles bodene, men ikke i ganger etc. I forkant av dugnad må ting som står i fellesarealer på loftet lengst mot vest fjernes. Gjenværende ting vil bli plassert utendørs eller i kjeller for henting, evt. kastet. Styret oppfordrer i tillegg alle til å merke ting som står i fellesarealer i kjeller med navn.

Det er viktig at det ikke oppbevares ting i kjeller som kan tiltrekke seg skadedyr. Den enkelte beboer oppfordres også til jevnlig å sjekke kjellerbod for spor etter skadedyr.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets beskjed til etterretning.

5. Forslag

5.1 Forslag fra om økning av felleskostnader

Styret foreslår at felleskostnadene økes med 3 prosent per seksjon med virkning fra 1. januar 2026. Styret mener det er viktig at felleskostnadene økes ca i tråd med prisveksten.

Forslag til vedtak: Årsmøtet fattet vedtak i tråd med styrets forslag.

5.2 Forslag om begrensning i korttidsutleie

Styret har fått inn forslag om at adgangen til korttidsutleie begrenses til 60 døgn per kalenderår, slik det er adgang til etter eierseksjonsloven § 24 siste ledd. Av denne bestemmelsen følger det at:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger."

Forslaget innebærer altså at adgangen til korttidsutleie reduseres fra 90 til 60 døgn. Som det fremgår av den siterte bestemmelsen krever vedtaket tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet fattet vedtak i tråd med styrets forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Styreleder, Marie Meling, har ett år igjen av sin periode og er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anne-Cathrine Bjørnstad

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Simen Landa

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Karen Skjønsberg

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 31.03.2025

Styret i Sameiet Holtegaten 8

Styreleder, Marie Meling
Styremedlem, Simen Landa
Styremedlem, Anne-Cathrine Bjørnstad
Varamedlem, Karen Skjønsberg

Årsmelding 2024 for Sameiet Holtegaten 8

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Marie Meling
Styremedlem, Simen Landa
Styremedlem, Anne-Cathrine Bjørnstad
Varamedlem, Karen Skjønsberg

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på imeling@online.no, simenlanda@gmail.com og acbjorns@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Holtegaten 8

Sameiet Holtegaten 8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983528929. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 11 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste (trappevask) med Zlarks Vinduspuss. Rengjøringen skjer hver annen/tredje uke i hovedoppgang og hver tredje uke/månedlig i baktrapp.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og bredbånd.

Nøkler, skilt

Ved behov for nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse mv., kan styret kontaktes.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Holtegaten 8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Sameiet har avtale med Elektro-Nytt om tilsyn med felles brannvarslingsanlegg. Styret følger løpende med på om det kommer opp varsler på tavlene ved inngang.
- Styret er jevnlig innom loft, kjeller og utearealer. Sameierne får beskjed dersom noe er hensatt på steder det ikke skal stå.
- Styret har gitt sameierne frist til dugnad 28. april med å fjerne ting som er blitt lagret i fellesarealer på loft.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Holtegaten 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89492116.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Sameiet har i tillegg hussoppforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av ingen boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Det ble innhentet tilbud på oppussing av hovedoppgang. Arbeidet ble igangsatt i 2025 og pågår fortsatt.

2023: Sameiet hadde ikke likviditet til oppussing og større vedlikehold i 2023. Styret planlegger å igangsette oppussing av hovedoppgang i 2024 og å bytte hovedinngangsdører i 2024 eller 2025.

2022: Oppussing av de to oppgangene ble ferdigstilt. Oppussingen har tømt sameiets buffer, og det har ikke vært midler til annet vedlikehold i 2022. Styret vil jobbe mot at hovedoppgangen også kan pusses opp.

2021: Oppussing av to oppganger ble igangsatt (oppgangene som nå har adresse Holtegata 8A og 8B). Oppussingen omfattet også rehabilitering av vinduene i de to oppgangene. Arbeidet ble utført av Juuhl & Bratfoss (JB).

Nødvendig brannsikring som følge av Oslo brann- og redningsetats tilsynsrapport av 23. april 2010 har medført betydelig arbeid og kostnader for sameiet de siste årene.

Det gjenstår utskifting eller på annen måte tilfredsstillende brannsikring av vindu i boder mot trapperom i bakgård. Dette var planlagt fulgt opp i sammenheng med oppussing av oppganger. Styret har identifisert to mulige måter å tilfredsstille brannkravet på:

- Skifte vinduet inkl. karm til brannklasse EI60 (Størst kostnad)
- Tette vinduet på innsiden med brannplate til brannklasse EI60

Av hensyn til kostnadene forbundet med alternativene og at dette er bodvinduer uten særlig praktisk betydning, planlegges det for å tette vinduet på innsiden med brannplate.

Det er etablert ladepunkter for elbiler på biloppstillingsplassene.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret hatt løpende kontakt på e-post. Styret har i tillegg avholdt tre møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Oppussing av hovedoppgang, økonomien i sameiet, håndtering av ansvarsfordeling ifm. vannlekkasje fra takterrasse og inn i leilighet i 3. etasje, oppfølging av tiltak for å unngå gnagere, div. vedlikehold, dugnad mm.

02.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Holtegaten 8

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	700 997	533 916	558 360	584 029
Sum		700 997	533 916	558 360	584 029
Sum		700 997	533 916	558 360	584 029
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	43 158	41 838	43 100	43 500
Vedlikehold	4	15 194	686	147 000	410 000
Eksterne tjenester	5	30 905	32 350	32 000	30 000
Kabel-tv og bredb³ nd		22 362	36 803	38 500	23 000
Forsikring		86 490	82 615	69 000	73 000
Kommunale avgifter		183 556	153 564	190 500	211 000
Brensel og strŋm		50 105	51 408	50 000	50 000
Andre driftsutgifter	6	21 471	10 389	12 000	20 800
Sum		453 241	409 654	582 100	861 300
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		247 756	124 262	-23 740	-277 271
Driftsresultat etter individuell innbetaling		247 756	124 262	-23 740	-277 271
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	10 784	3 819	0	0
Andre finansposter	8	-6 102	-5 771	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		16 886	9 590	0	0
¡ rsresultat	9	264 642	133 852	-23 740	-277 271
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	9	264 642	133 852	-23 740	-277 271

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	10	105 560	90 855
Andre fordringer		3 406	5 999
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		454 523	203 686
Sum omlŋpsmidler		563 488	300 540
SUM EIENDELER		563 488	300 540

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		217 041	83 188
¡rets resultat	9	264 642	133 852
Sum egenkapital		481 683	217 041
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 962	75 147
Annen kortsiktig gjeld		4 843	8 353
Sum kortsiktig gjeld		81 806	83 499
Sum gjeld		81 806	83 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		563 488	300 540

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Holtegaten 8

Sted:_____, dato:_____

Marie Meling	Simen Landa	Anne-Cathrine Bjørnstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	513 372	488 916	513 360	539 029
3608 Inntekt diverse tillegg	9 000	9 000	9 000	9 000
3610 Felleskostnader parkering	36 000	36 000	36 000	36 000
3620 Strŋmavgifter	14 282	0	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	128 343	0	0	0
Sum	700 997	533 916	558 360	584 029

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsfŋrerhonorar	37 236	36 684	38 000	38 000
Annen regnskapsfŋrsel	5 922	5 154	5 100	5 500
Sum	43 158	41 838	43 100	43 500

Sameeit har ikke revisor og ingen revisjonskostnader.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det ble ikke vedtatt noe styrehonorar i 2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 975	686	127 000	400 000
6640 Periodisk vedlikehold	10 219	0	20 000	10 000
Sum	15 194	686	147 000	410 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	30 905	32 350	32 000	30 000
Sum	30 905	32 350	32 000	30 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 000	2 800
7770 Bank og kortgebyrer	2 435	2 585	0	0
7790 Andre driftskostnader	16 906	5 814	10 000	18 000
Sum	21 471	10 389	12 000	20 800

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	10 635	3 819	0	0
8059 Andre renteinntekter	149	0	0	0
Sum	10 784	3 819	0	0

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-6 102	-5 771	0	0
Sum	-6 102	-5 771	0	0

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	217 041	83 188
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	0	133 852
B. ¡ rets endring i disponible midler	264 642	0
C. Disponible midler 31.12	481 683	217 041

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	82 616	68 493
1749 Forskuddsbetalte kostnader	22 944	22 362
Sum	105 560	90 855

Resultat og balanse med noter for Sameiet Holtegaten 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Holtegaten 8

Styreleder	Marie Meling (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Simen Landa (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Anne-Cathrine Bjørnstad (sign.)	18.03.2025

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Holtegaten 8 torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Holtegaten 8

1.1 Valg av møteleder

Møtet ble avholdt hos Meling i 3. etasje.

Vedtak:

Marie Meling ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var representanter for 7 seksjoner og 2 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Simen Landa og Camilla Andersen (seksjon 5). Andersen hadde i tillegg fullmakt fra Karen Skjønsberg (seksjon 6).

Anne-Cathrine Bjørnstad (seksjon 1)

Mathias Nissen-Meyer (seksjon 3)

Jan Vaksdal og Gro-Bente Bøgh Vaksdal (seksjon 4)

Wenche Spjøtvold (seksjon 10)

Marie Meling (seksjon 9 og 11) med fullmakt fra Anders Gullåsen (seksjon 8).

Seksjon 2 og 7 var ikke representert.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Simen Landa ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Simen Landa og Anne-Cathrine Bjørnstad valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det har ikke vært vanlig å honorere for styrets arbeid, og det foreslås heller ikke slik honorar for 2024.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 0,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om oppussing av hovedoppgang

Det er inngått avtale med Malermester Paal Karlung om oppussing av hovedoppgang. Styret orienterte muntlig om forventet videre fremdrift.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om vannlekkasje fra takterrasse

Den 28. januar 2025 ble det oppdaget vanninntrengning i seksjon 9 fra takterrassen tilhørende seksjon 10. Sameiets forsikringsselskap ble kontaktet. Etter befaring ble det bekreftet at sameiets forsikring dekker følgeskadene i seksjon 9. Det ble samtidig gitt pålegg om utbedring av takterrassen. Takterrassen har nå fått nytt dekke mv. Kostnaden ved dette er dekket av seksjon 10. Arbeid med utbedring av følgeskader vil igangsettes når alle sjikt i gulv/tak og vegger er bekreftet tørre.

Vedtak:
Årsmøtet tok styrets redegjørelse til etterretning. Årsmøte mente i tillegg at kr 7000 til utbedring av påkobling til felles nedløpsrør kunne dekkes av sameiet etter godkjenning fra styret.

4.3 Dugnad

Det vil bli avholdt dugnad mandag 28. april fra klokken 17.00. Da kan vi evt. ta en tur opp til gjenbruksstasjonen ved kirken for å kaste avfall.

Det vil IKKE bli bestilt container etter at vi fikk bot på 10 000,- fordi det var kastet 2 stk AA-batterier i container i fjor. Det vil i år kun bli bestilt en sekk til hageavfall.

Sameiere som ikke kan møte på dugnad kan få tildelt arbeidsoppgaver som kan utføres i forkant av dugnaden. Seksjoner som ikke møter og som ikke har utført oppgaver i forkant, vil få et gebyr på 800,-.

Vedtak:

Årsmøtet tok styrets redegjørelse til etterretning.

4.4 Lagring i fellesarealer

Styret minner om at fellesarealer på loft ikke skal brukes til oppbevaring av den enkelte sameiers personlige gjenstander. Det er både brannfarlig og til sjenanse for øvrige sameier. I kjelleren kan egne ting oppbevares i de to felles bodene, men ikke i ganger etc. I forkant av dugnad må ting som står i fellesarealer på loftet lengst mot vest fjernes. Gjenværende ting vil bli plassert utendørs eller i kjeller for henting, evt. kastet. Styret oppfordrer i tillegg alle til å merke ting som står i fellesarealer i kjeller med navn.

Det er viktig at det ikke oppbevares ting i kjeller som kan tiltrekke seg skadedyr. Den enkelte beboer oppfordres også til jevnlig å sjekke kjellerbod for spor etter skadedyr.

Vedtak:

Årsmøtet tok styrets beskjed til etterretning.

5. Forslag

5.1 Forslag fra om økning av felleskostnader

Styret foreslår at felleskostnadene økes med 3 prosent per seksjon med virkning fra 1. januar 2026. Styret mener det er viktig at felleskostnadene økes ca i tråd med prisveksten.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag om begrensning i korttidsutleie

Styret har fått inn forslag om at adgangen til korttidsutleie begrenses til 60 døgn per kalenderår, slik det er adgang til etter eierseksjonsloven § 24 siste ledd. Av denne bestemmelsen følger det at:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger."

Forslaget innebærer altså at adgangen til korttidsutleie reduseres fra 90 til 60 døgn. Som det fremgår av den siterte bestemmelsen krever vedtaket tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt. Styret ble bedt om å minne sameierne på om at informasjon om utleie og kontaktinformasjon til leietakere skal sendes styret.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Styreleder

Styreleder, Marie Meling, har ett år igjen av sin periode og er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder fortsetter ett år til.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anne-Cathrine Bjørnstad

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Simen Landa

Vedtak:

Anne-Cathrine Bjørnstad ble valgt for 2 år.

Simen Landa fortsetter som styremedlem ett år til.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Karen Skjønsberg

Vedtak:

Karen Skjønsberg ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Det var enighet om at protokollen vil bli sendt ut i etterkant av møtet og årsmøte ble hevet kl. 19:25.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Marie Meling
Styremedlem, Anne-Cathrine Bjørnstad
Styremedlem, Simen Landa
Varamedlem, Karen Skjønsberg

Protokoll for Sameiet Holtegaten 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Meling (sign.)	25.06.2025
Sekretær	Simen Landa (sign.)	24.06.2025
Protokollvitne	Anne-Cathrine Bjørnstad (sign.)	25.06.2025

VEDTEKTER 8 OG STATUTTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HOLTEGT. 8

Vedtatt i sameiermøte
den 29.03.2006
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Holtegt. 8. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 01.01.1975.

Sameiet består av 11 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 01.01.1990.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]
Det er tillatt å holde husdyr, så lenge dette ikke strider mot husordensreglene.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

---

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler hver enkelt sameier, etter godkjennelse av styret.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder og styremedlem(mer).
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Det tilstrebes at ikke hele styret er på valg samtidig.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Tillegg til Statutter forSameiet Holtegt. 8

Vedtekter for garasjene og biloppstillingsplassene i Holtegt. 8

Sameiet eier 2 stk. garasjer, samt 2 oppstillingsplasser, som leies ut blant beboerne. Garasjene og uteplassene leies ut etter venteliste, som i utgangspunktet er ansiennitet i sameiet. Listen styres av forretningsfører i samarbeid med styret. Generalforsamlingen fastsetter leien, som betales sammen med fellesutgiftene. Garasjeplassene tilbys de med lengst ansiennitet, men de kan velge om de foretrekker oppstillingsplass. Ved senere anledning kan plasser byttes, hvis og bare hvis en annen som har parkering er interessert i det.

Parkeringsplassen følger ikke med leiligheten ved salg, men meldes ledig til forretningsfører, som leier den videre ut i følge venteliste.

Garasjene brukes kun til biler og er bilens parkeringsplass i sameiet. Garasjen skal ikke brukes til lagerplass for møbler o.l.

Ved første gangs tildeling av garasje må en ha bil. Det kan kun leies ut en garasje pr. seksjon. Hvis noen i en periode på inntil 12 måneder ikke har bil, eller er midlertidig utflyttet fra sameiet, skal parkeringsplassen fremleies til den første på ventelisten. Fremleier skal ikke strykes på ventelisten på grunn av et slikt leieforhold. Det er ikke anledning til å benytte denne ordningen hvis man bor i gården og har bil, for eksempel ved at man ønsker å parkere på gaten i sommerhalvåret. En slik avtale meldes fra til styret og forretningsfører.

Blir bil anskaffet, eller fremleier er flyttet tilbake inne tidsfristen på 12 måneder, går parkeringsplassen tilbake til fremleier. Hvis ikke leietager anskaffer seg bil innen totalt 12 måneder går garasjen tilbake til sameiet for utdeling etter ventelisten. Vedkommende blir plassert øverst på ventelisten, og vil bli tilbudt plass neste gang det blir en plass ledig. Hvis den første på ventelisten ikke vil ha den tildelte garasjen, skal neste person på listen tilbys plassen. Vedkommende som har avslått blir stående på samme plass til neste gang.

Sameiet og leietager kan gjensidig si opp parkeringsplassen med 1 måneds varsel. Sameiet kan imidlertid kun si opp plassen ved mislighold eller overtredelse av vedtekter eller eventuelt annet reglement.

Sameiet står for vedlikehold av garasjene.

Vedlegg til statutter for Sameiet Holtegt. 8, vedtatt på Generalforsamlingen, mars 2013

Retningslinjer for Holtegata 8 Sameie ("Sameiet")

1. **Oppdagelse av vedlikeholdsbehov - varsel**
   1.1. Når en sameier oppdager et vedlikeholdsbehov, skade eller problem for øvrig knyttet til Sameiet ("Vedlikeholdsbehov"), skal Styret og relevante øvrige sameiere varsles snarest mulig. Varslingstiden skal korrespondere med hvor stort og umiddelbart Vedlikeholdsbehovet er.
   1.2. Dersom en sameier mistenker at et Vedlikeholdsbehov er i ferd med å oppstå, skal sameier holde forholdet under nærmere oppsyn, og ved nødvendighet varsle øvrige relevante sameiere.
   1.3. Dersom et Vedlikeholdsbehovet er av en karakter som innebærer umiddelbare fare eller risiko for ytterligere skade på Sameiets areal, skal det iverksettes strakstiltak for å redusere faren og risikoen for slik skade. Styret skal likevel varsles så tidlig som praktisk mulig. Strakstiltaket skal iverksettes uten unødig hensyn til retningslinjenes punkt 2 og 3 nedenfor.

2. **Vedlikeholdsbehov i fellesarealer**
   2.1. Dersom Vedlikeholdsbehovet befinner seg i bygårdens fellesarealer, er det styrets ansvar å besørge utbedring av problemet i samarbeid med øvrige relevante sameiere.
   2.2. Styret skal innhente tilbud for utføring av Vedlikeholdsbehovet. Det oppfordres til å innhente flere enn ett tilbud, og ved kompliserte forhold skal det innhentes tilbud som representerer ulike løsningstyper.
   2.3. Arbeid skal besørges administrert med nødvendig tilstedeværelse av Styret.
   2.4. Arbeidene skal søkes utført på tidspunkter som er minst mulig til belastning for øvrige sameiere.

3. **Problem helt eller delvis i én seksjon**
   3.1. Dersom Vedlikeholdsbehovet befinner seg helt eller delvis innenfor én seksjon, men skal helt eller delvis dekkes av Sameiet eller Sameiets forsikringer, skal denne sameieren innhente tilbud på utføring av vedlikeholdet. Fremgangsmåten for tilbudsinnhenting skal følge retningslinjene i punkt 2.2.
   3.2. Styret skal forelegges tilbudet/-ne, og gi aksept før påbegynning av arbeidene. Arbeid som foregår helt eller delvis inne i en seksjon skal administreres med nødvendig tilstedeværelse av denne sameieren.

4. **Forholdet til forsikringsselskaper**
   4.1. Dersom Vedlikeholdsbehovet er en forsikringssak under Sameiets forsikringsdekning, skal all korrespondanse med forsikringsselskapet forestås av Styret.
   4.2. Dersom Vedlikeholdsbehovet er en forsikringssak under forsikringen(e) til en sameier, skal styret varsles om dette. Forholdet skal deretter i sin helhet besørges ordnet av den relevante sameier (forsikringstaker). Styret skal gis varsel når saken er ferdig ordnet med forsikringsselskapet. Dersom forsikringsselskapet foreslår en kostnadsdeling, skal Styret involveres før tilbudet aksepteres.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for sameiet Holtegtaten 8 (oppdatert per 1. juni 2022)

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordenden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene.
Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Beboerne må vise hensyn ved bruk av fellsarealene og sørge for at de etterlates i god stand.
Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.
Barnevogner må bare plasseres slik at de ikke er til hinder for adgang til postkasser eller øvrig adgang for beboerne. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården. Biler og andre kjøretøyer må bare parkeres på avtalte plasser (se tillegg til statutter av 29.03.2006).
Inngangsdører, dører til kjeller og loft skal alltid være låst.
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
Det er ikke anledning til å hensette gjenstander eller avfall i kjellergangene. Oppbevaring av gjenstander i kjeller eller loft (utenom i boder hver enkelt disponerer) må godkjennes av styret.
Det må ikke plasseres søppel ved siden av søppeldunkene.
Plen og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 07.00 på hverdager og fra 23.00 til 10.00 på helligdager og dager før helligdager. Radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 22.00. Skal det avholdes fester i helgene, skal naboene varsles på forhånd. Uansett må lydnivået dempes vesentlig etter kl. 24.00.

Renhold

Trappevask avtales i sameiermøtet, enten ved at det engasjeres personer til å gjøre det mot betaling, eller de som sogner til hver oppgang gjør det på deling. Hver sameier er ansvarlig for orden og renhold i kjeller- og loftsbod. Det er ikke tillatt å oppbevare ved og lignende i kjelleren på en slik måte at det kan dannes sopp.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes styret. Dette gjelder også installasjon av ildsted. For endringer og installasjoner som krever godkjennelse av myndighet, må slik godkjennelse forelegges styret. Godkjenning er for øvrig avhengig av at det legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Arbeid av støyende karakter må ikke forekomme etter kl. 22.00 på virkedager og før kl. 10.00 eller etter kl. 18.00 på lørdager, helligdager og dager før helligdager. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for boligsameiet.

Husdyrhold

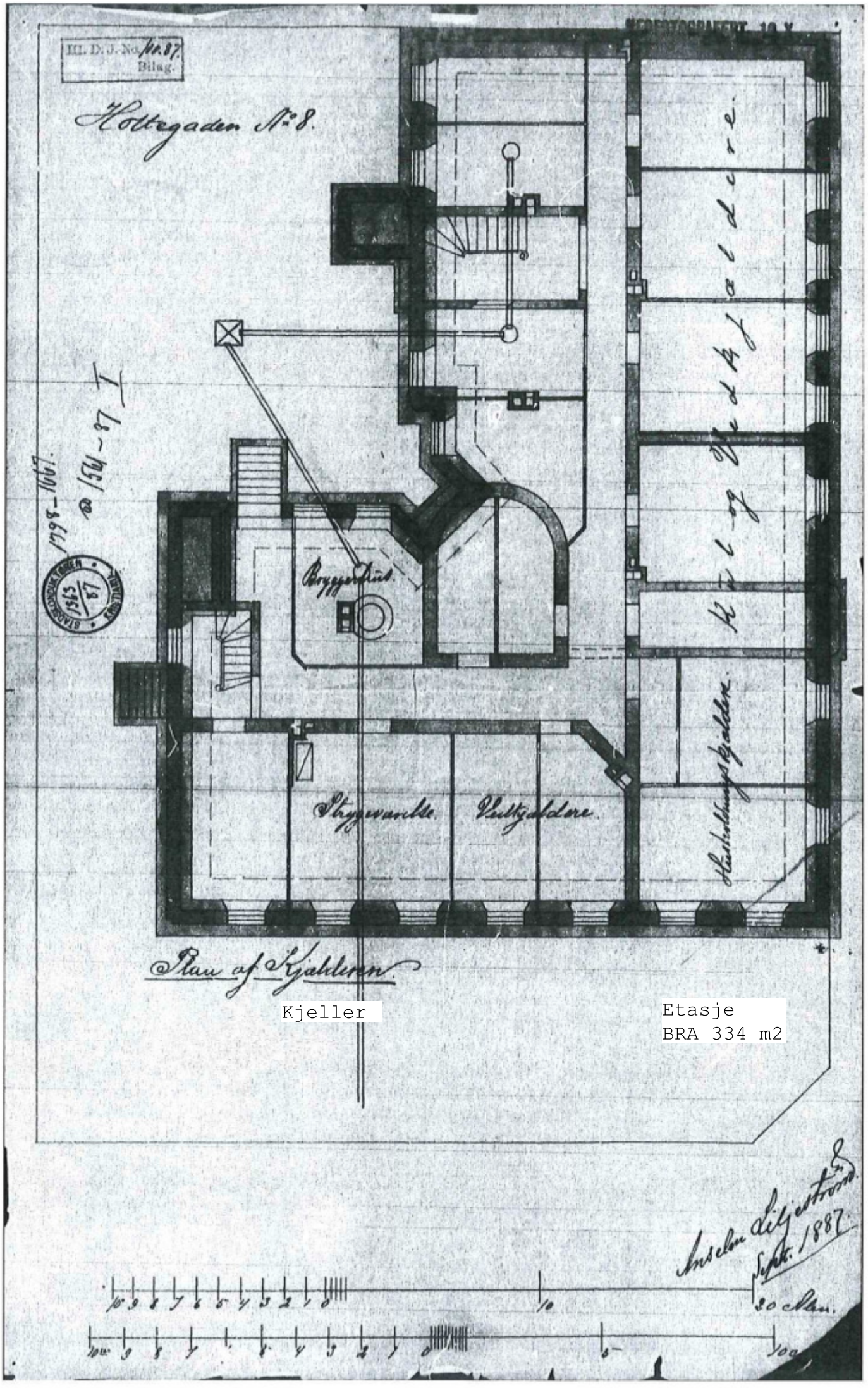
Enhver sameier er ansvarlig for at deres husdyr ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

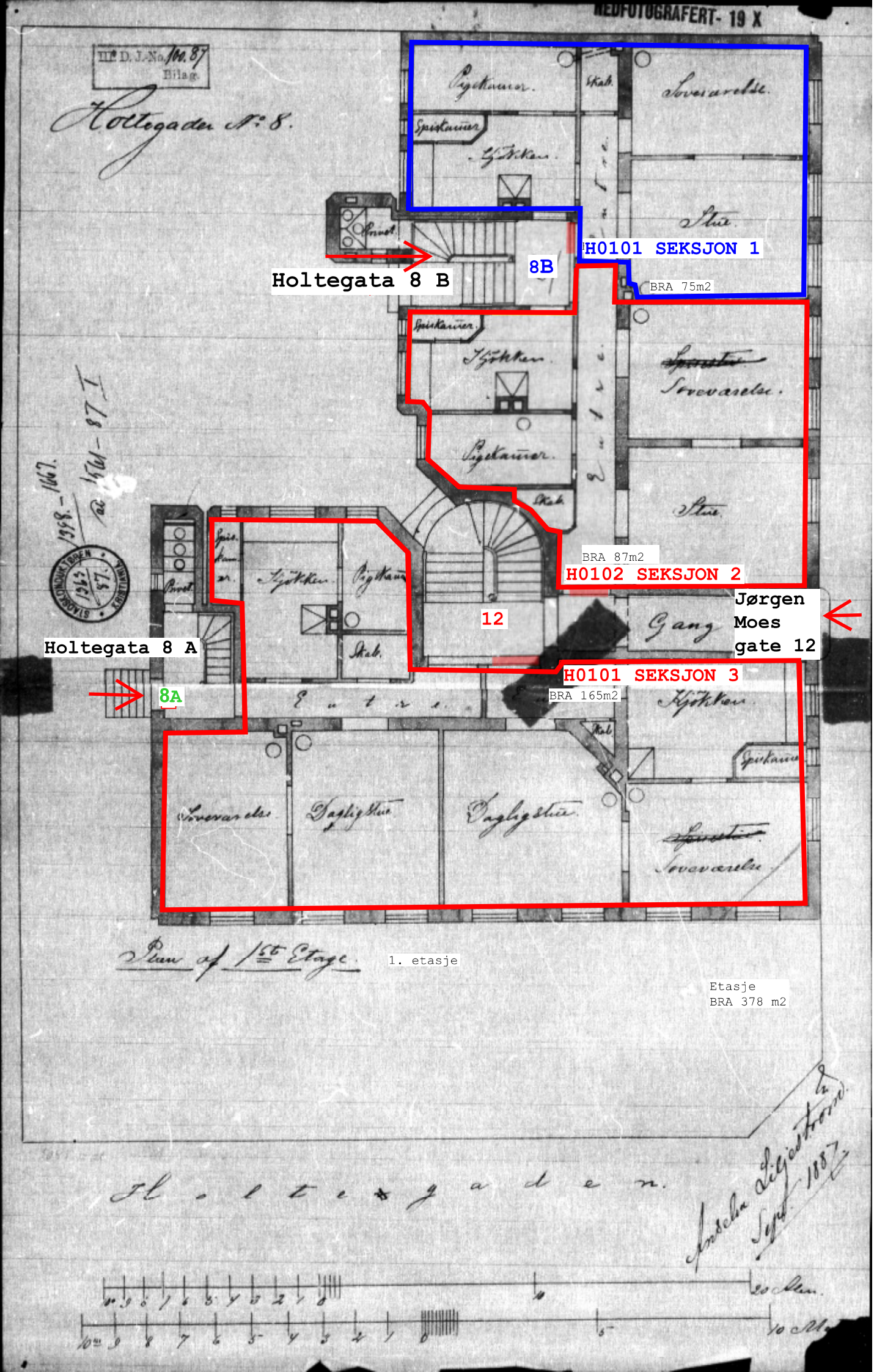
Røykeforbud

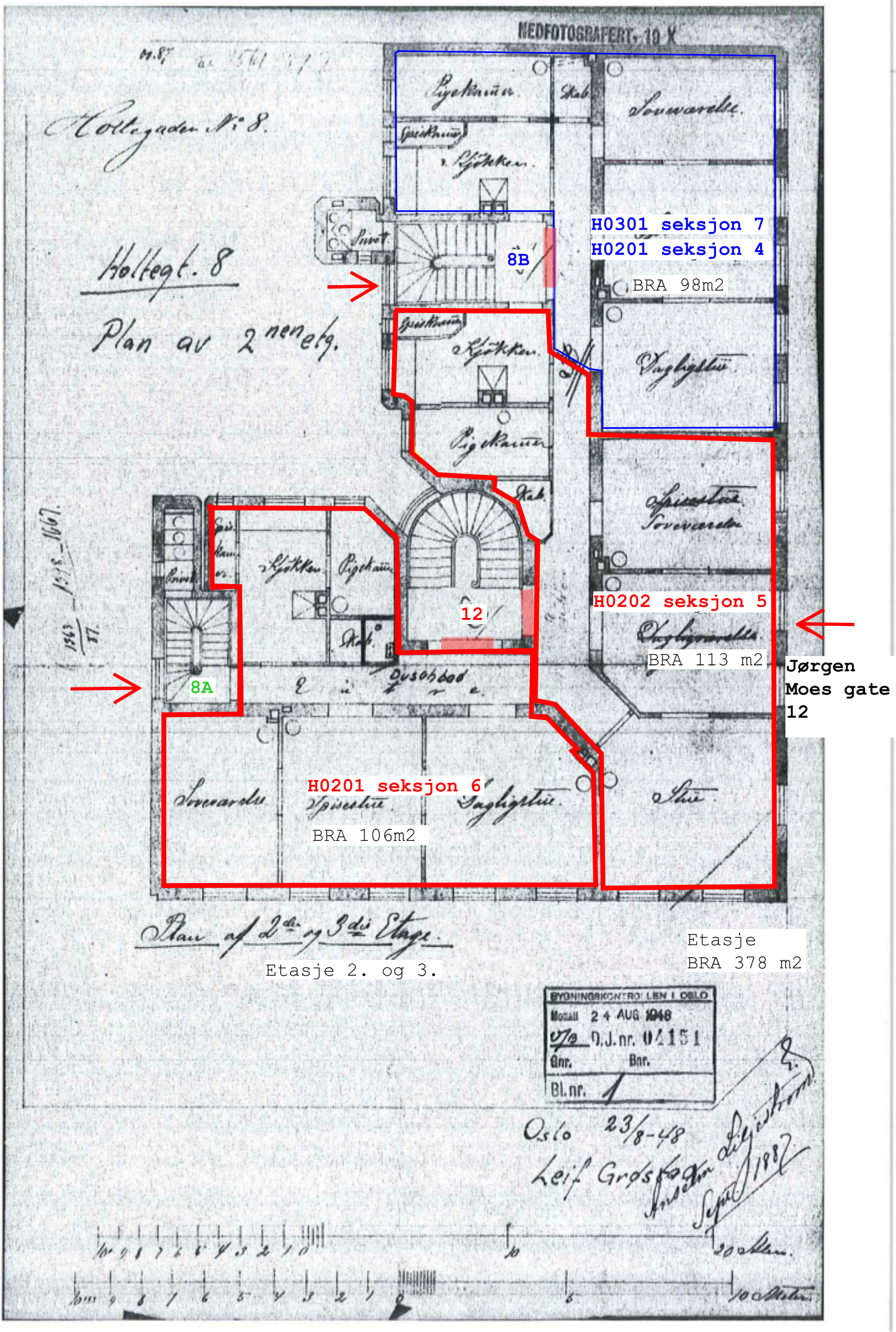
Sameiets fellesarealer (inne og ute) skal være røykfrie. Dette inkluderer oppkjørsel, parkeringsplasser, bakgård, hage og fortau foran inngangen fra Jørgen Moes gate. Den enkelte sameier har ansvar for å informere om og bidra til å håndheve røykeforbudet overfor sine respektive håndverkere, gjester og andre besøkende.

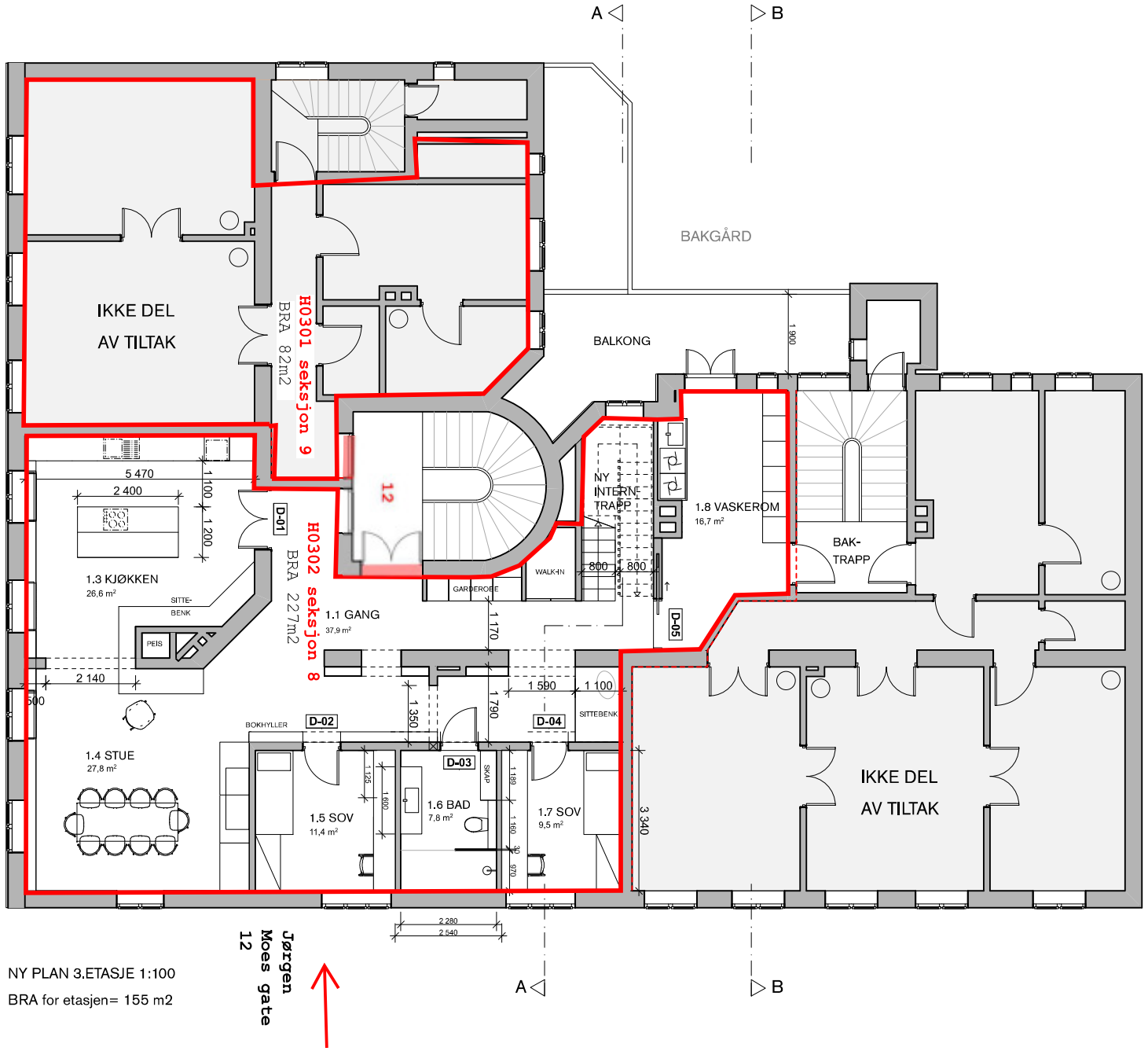
Forbudet omfatter ikke røyking på terrasser som en sameier har eksklusiv bruksrett til, men eventuell røyking på slike områder må skje med tilbørlig hensyn til øvrige sameiere.

PLANTEGNINGER_
HOLTEGATA_8_A-B_-
_JOERGEN_MOES_GA


Hl. D. J. No 87.
Bilag.
Holbregaden N:o 8.
Bryggerhus.
Stryjerværelse.
Vaskekjælder.
Plan af Kjælderen.
Kjeller
Etasje
BRA 334 m2


Holtegaden N: 8.
Holtegata 8 B
8B
H0101 SEKSJON 1
BRA 75m2
BRA 87m2
H0102 SEKSJON 2
12
Jørgen Moes gate 12
Holtegata 8 A
8A
H0101 SEKSJON 3
BRA 165m2
Gang
Entre
Plan af 1ste Etage.
1. etasje
Etasje
BRA 378 m2
Holtegaden.


NEDFOTOGRAFERT 19 X
Holtegaden N° 8.
Holtegt. 8
Plan av 2nen etg.
Pigekammer
Skab
Soveværelse
Gangkammer
Kjøkken
Svalgang
8B
H0301 seksjon 7
H0201 seksjon 4
BRA 98m2
Spisestue
Soveværelse
12
H0202 seksjon 5
BRA 113 m2
Jørgen Moes gate 12
8A
Dusehode
H0201 seksjon 6
BRA 106m2
Stue
Plan af 2den og 3die Etage.
Etasje 2. og 3.
Etasje
BRA 378 m2
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 24 AUG 1948
O.J.nr. 04151
Gnr. Bnr.
Bl.nr. 1
Oslo 23/8-48
Leif Grøsfjeld
Arkitekt
Skala 1:100
10 Meter



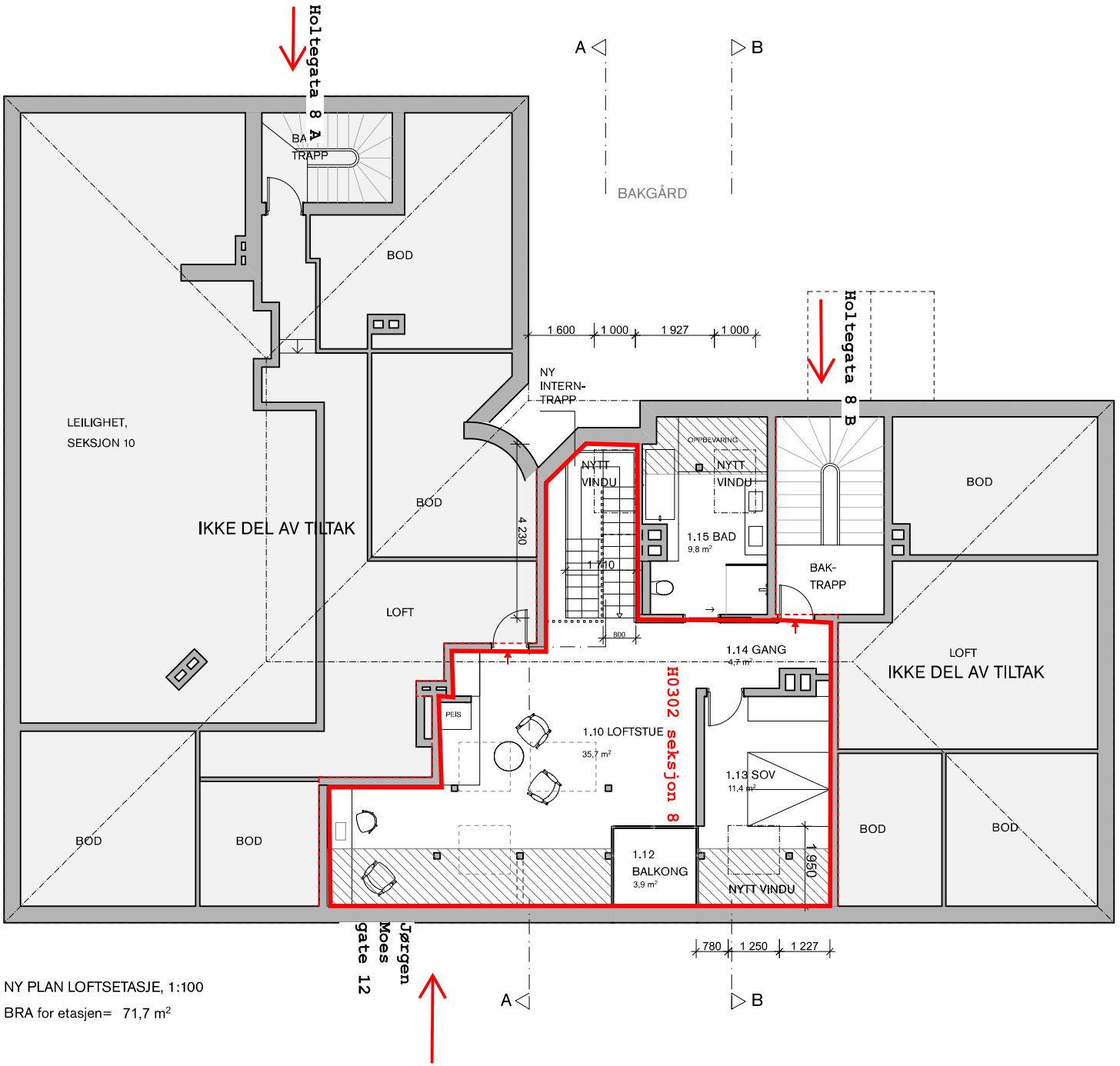
NB: Mål må kontrolleres på stedet.

REV ID	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

ROMLABORATORIET AS
OSCARS GATE 92
0256 OSLO

Type tegning: Plan 3. Etasje

Prosjektansvarlig: Ark: Charlotte Elstad Tlf.: 92 45 06 06 charlotte@romlab.no	Prosjekt: Holtegata 8 0259 Oslo		
Gnr./Bnr./Festenr.: 213/164	Fase: Byggesøknad		
Dato opprettet: 11.06.2018	Dato 20.11.2018	Kontroll. EVS	Tegningsnr.: A20-03
Prosjektnr.: 1142	Målestokk 1:100	Format: A3	Rev. ID



NY PLAN LOFTSETASJE, 1:100

BRA for etasjen= 71,7 m²

EI60- vegg

Ikke-målbart areal

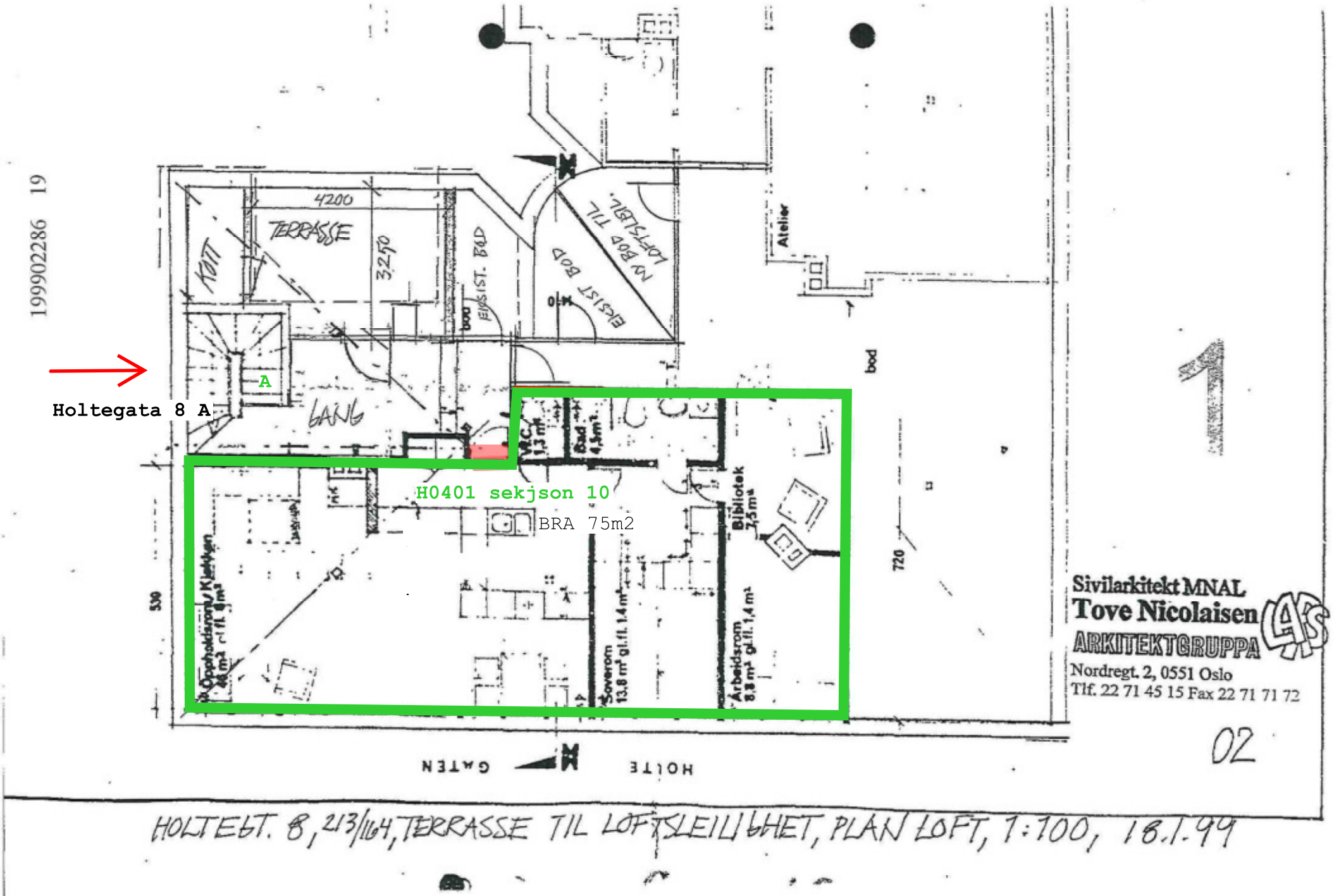
NB: Mål må kontrolleres på stedet.

REV ID	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

ROMLABORATORIET AS
OSCARS GATE 92
0256 OSLO

Type tegning: Plan loft

Prosjektansvarlig: Ark: Charlotte Elstad Tlf.: 92 45 06 06 charlotte@romlab.no	Prosjekt: Holtegata 8 0259 Oslo		
Gnr./Bnr./Festenr.: 213/164	Fase: Byggesøknad		
Dato opprettet: 11.06.2018	Dato 20.11.2018	Kontroll. EVS	Tegningsnr.: A20-04
Prosjektnr.: 1142	Målestokk 1:100	Format: A3	Rev. ID


199902286 19
Holtegata 8 A
A
H0401 sekjson 10
BRA 75m2
TERRASSE
4200
3250
GANG
Atelier
bod
720
530
Sivilarkitekt MNAL
Tove Nicolaisen
ARKITEKTGRUPPA
Nordregt. 2, 0551 Oslo
Tlf. 22 71 45 15 Fax 22 71 71 72
02
HOLTEGT. 8, 213/164, TERRASSE TIL LOFTSLEILIGHET, PLAN LOFT, 1:100, 16.1.99

VÅNINGSHUS

Holtgt. 6

Dnr. 10/87

Vanvigsklub

STADSINGENIØRENS KONTOR 1363 87. KRISTIANIA

CHRISTIANIA 346

1398. 1667.

Bygningsanmeldelse

H. D. J.-No. 100. 87
5 Bilag.

angaaende Opførelsen af 1 Bygning fra Grund

for Matr.-No. 8 Holbergadenes

Indleveret 6te Oktober 87 Attesteret

Overensstemmende den derved Fundne Situationsplan
skal den med A betegnede Trappe, der er den eneste
Adkomst for de mindre Leiligheder, opføres ligefor
og mellem 11½ Fods Vægge uden Hensyn til Bjælkelagene

Christiania den 5te Oktober 87
Jens Smitten

Trappen der med B sidder anbragt for, hvert
af de 2den Etages Rum synes at være Murvægge,
hvorimod Trappen C skal opføres af Bindingsværk

Tilladelse meddeles med Hensyn
til Chr. 7/10 87
1561-87 T
Murvæg

Saaledes de Bestemmelser fil Afgivelse af de i § 3 F
pkt. 15 paabudne Bestemmelser

Chr. 7/10 87 Opheim

Forlangende fremsat længere Facaderne af
Huldenden lil at ligge mindst 10 cm høiere end Red
Hvad med efterkommes.

Begrundelsen af Grunden maa foregaa
Rende, som maa gives et Fald
af mindst 1a maa Atom Drivningen maa ikke
Vandet paa Holdenpolaren Havedalsalvenden
Terræn) maa, hvor de ikke gennem Holden, lægges
Drivrør i Terræn dette dog Havedalsalvenden ikke
ved Vandlag Hvilke, maatte for Land og Strand
Vand, maatte Grund som Holden

Overtrent — Afløb for Vinge forbigaes.

Kristiania Stadingeniørkontor den 12 Oktober 1887

C. J. Hansen

(31/17 B.) Intet at bemerke.

Theodor Grieg

Approberes paa Betingelse af at Trappen A. udføres af dobbelt Materiale og med Fugger af 1/2 Steens Tykkelse. Trappen C kan udføres af Træ, da den oprindelige Bygning er Nødsag til Trappen A. Fra Sundhedskommissionens Side maa der fastholdes Kravet om Anlæg af Vandklosetter i Huset i Overensstemmelse med de af Stadingeniørvæsenet Bestemmelser med Hensyn til Kloakforholdene.

Kristiania 12de Oktober 1887

Chr. Bull

III. D. 3. N. 100. 67
STADSKONDUKTØREN 1867 KRISTIANIA

1898. 167

ad 1561-87 I

Bygningsanmeldelse

Til husholdt til bygningslovens § 3 anmeldes herved at der på grunden Matr. N° 8 Kollegaden agtes opført 2 etages vaaningshus i bræenstømmer med vedlagte tegninger og beliggende således som på situationsplanen angivet.

Bygningens planmål 44,50 kvadratmeter

Grundmurens dybde 1,00

Bygningens højde fra fundamentet til bygningen 7,00

Etagen skal 2,50 meter mellem gulv og bjælkelaget

Bygningen fundamenteres med grundmuur af kalk, skillevæggene opføres paa balker.

Grundmurene isoleres med asfaltpapir under i de bjælkelag.

Grunden drænes, og føres ved grundmuren over- og skillevæg til egen kloak gaaende ud mod gaden.

Ydervæggene opføres af 1 stens tykkelse

Skillevæggene dels af mur og dels af bindingsverk.

Taget tækkes med rød tegl. Alle skifter

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hannah Douglas
JØRGEN MOES GATE 12

Dato: 23.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515862
8652137

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 164

Vi viser til bestilling av 20250723 for JØRGEN MOES GATE 12.

GNR. 213 BNR. 164

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1884.

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

744 m²

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

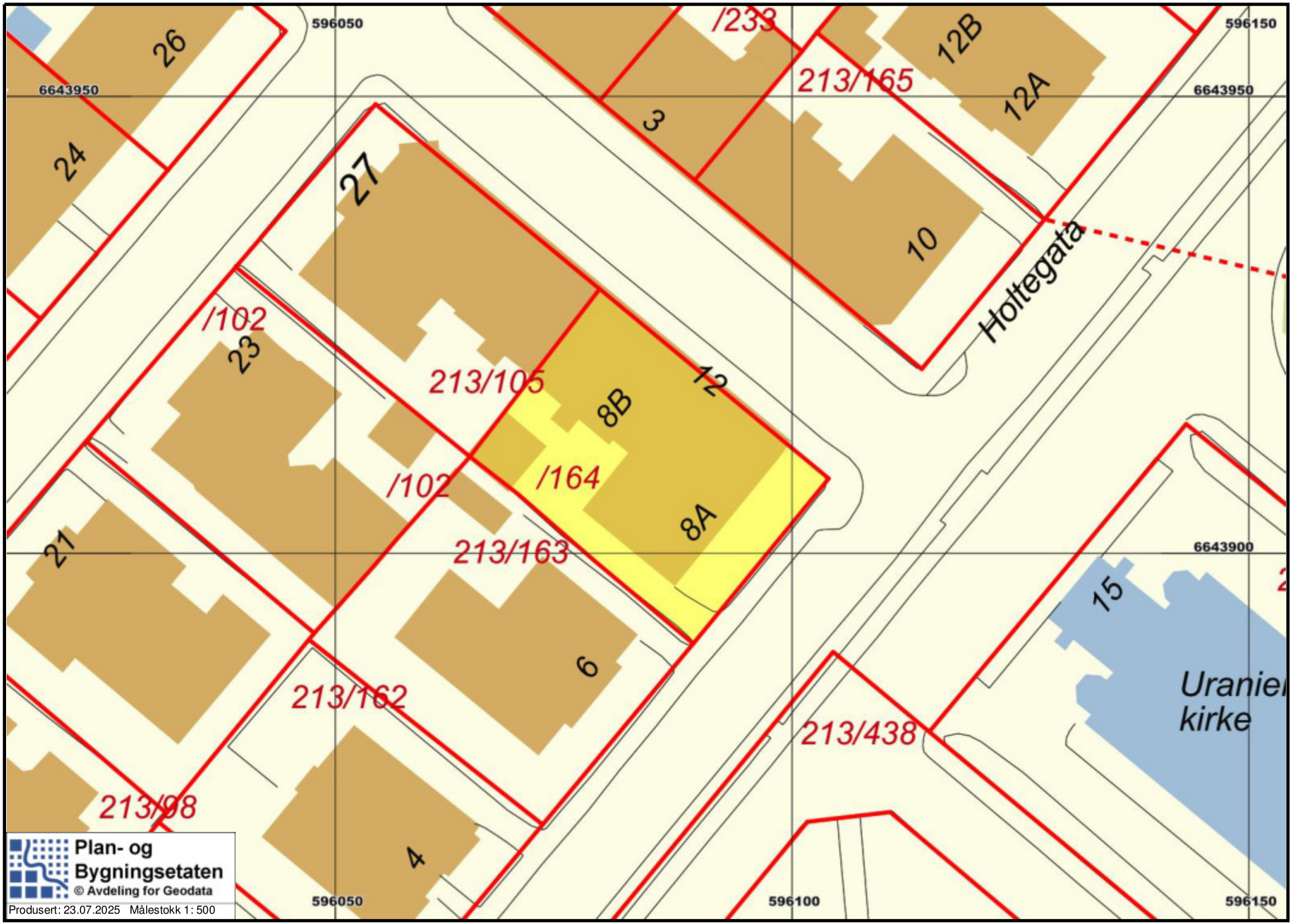
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596050
596150
6643950
6643900
26
24
27
/233
3
213/165
12B
12A
10
Holtegata
/102
23
213/105
8B
12
/164
8A
/102
21
213/163
6
213/162
213/438
15
Uranien
kirke
213/98
4
596050
596100
596150
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.07.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

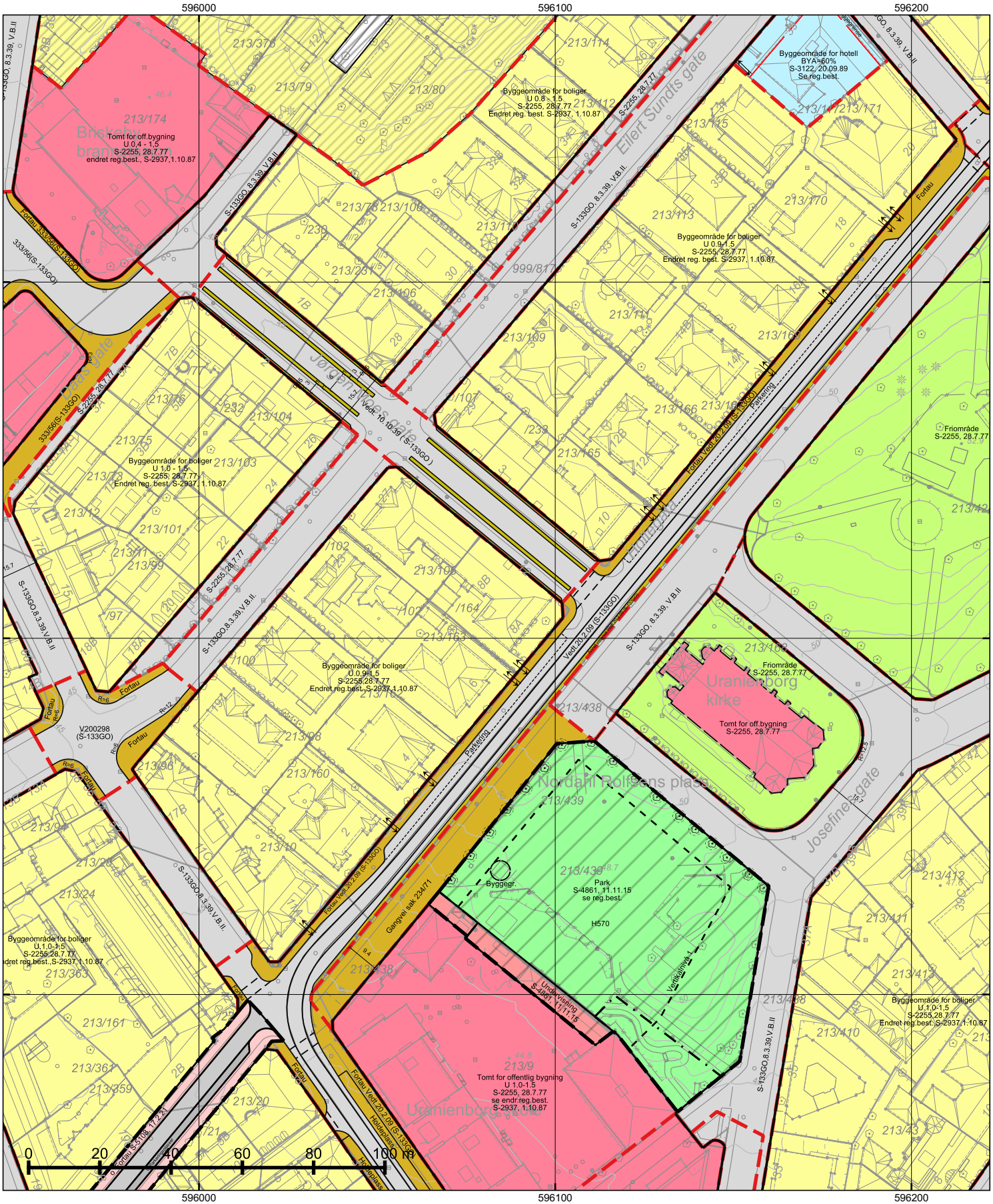
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145920/ 86515862
Adresse: JØRGEN MOES GATE 12
Gnr/Bnr: 213/164
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3004796
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145920/ 86515862
Adresse: JØRGEN MOES GATE 12
Gnr/Bnr: 213/164

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3004796
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1162 - Undervisning
- 1400 - Idrettsanlegg
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

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

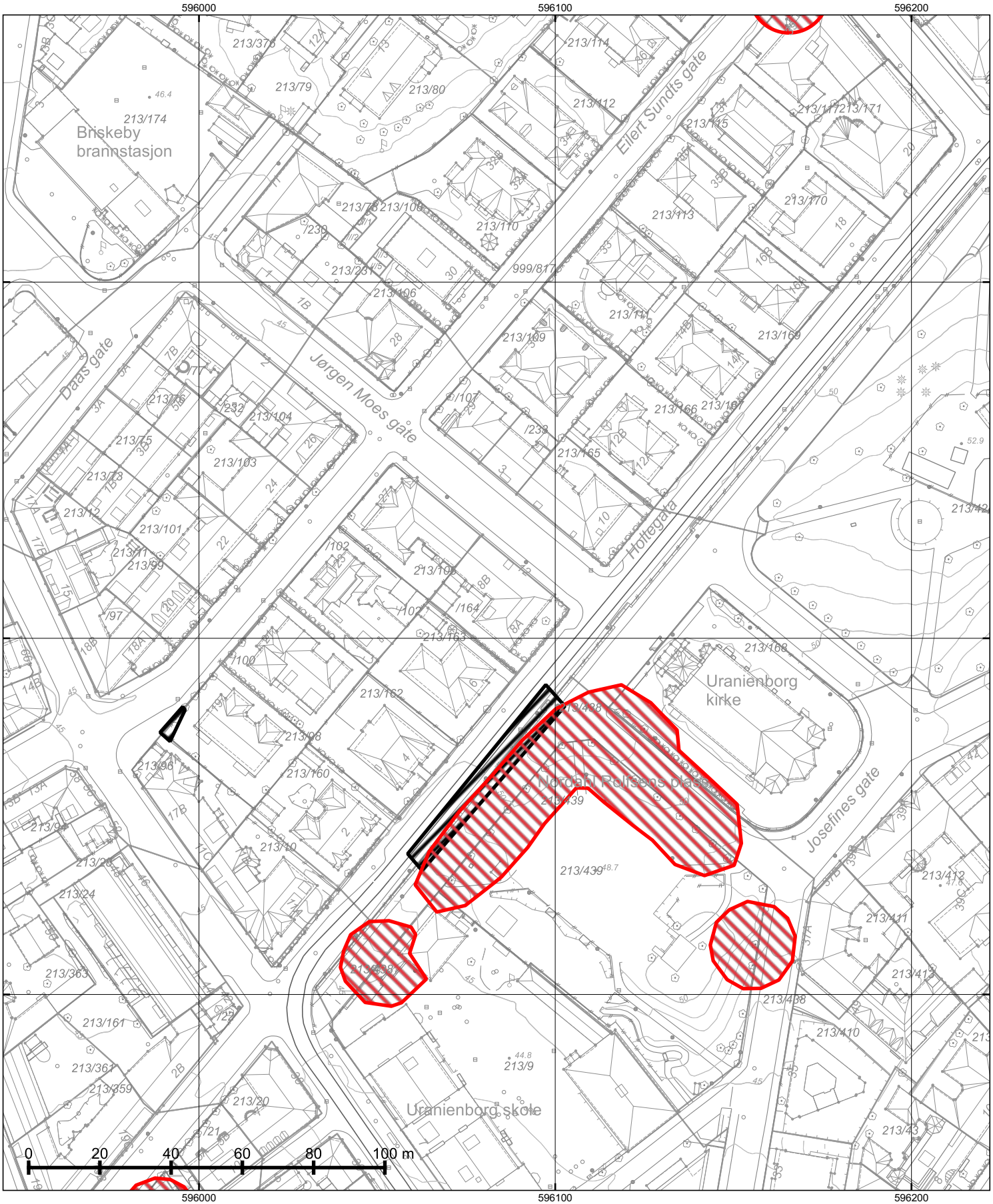
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

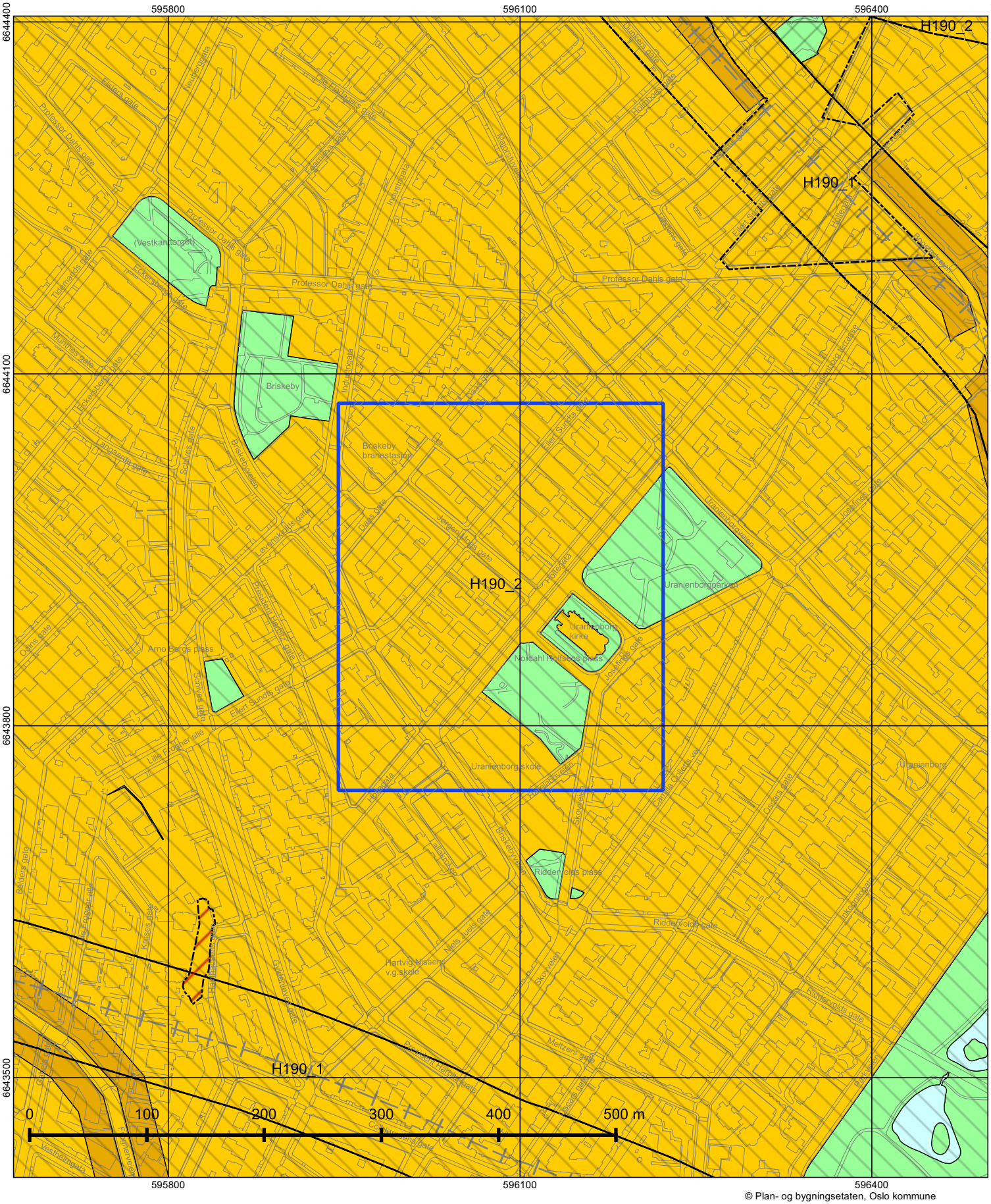
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145920/ 86515862
Adresse: JØRGEN MOES GATE 12
Gnr/Bnr: 213/164

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3004796
Kommentar:

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: 23.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145920/86515862
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3004796

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



V200209

Oslo

V200209

Mindre vesentlig reguleringsendring med reg.best. av S-133GO. Holtegata/Briskebyveien. Kollektivtiltak.

Vedtaksdato: 20.02.2009
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200805384
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-214GO, S-133GO, S-957, 200805384

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

PLANBESTEMMELSER

Forslag til reguleringsbestemmelser for Holtegata og Briskebyveien, som foreslått av Kollektivtransportproduksjon AS:

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200805384 og datert Plan- og bygningsetaten 23.05.2008.

§ 2. **Formål**

Planområdet reguleres til:
Offentlig trafikkområde – vei, parkering, fortau, holdeplass, annet veiareal.

S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

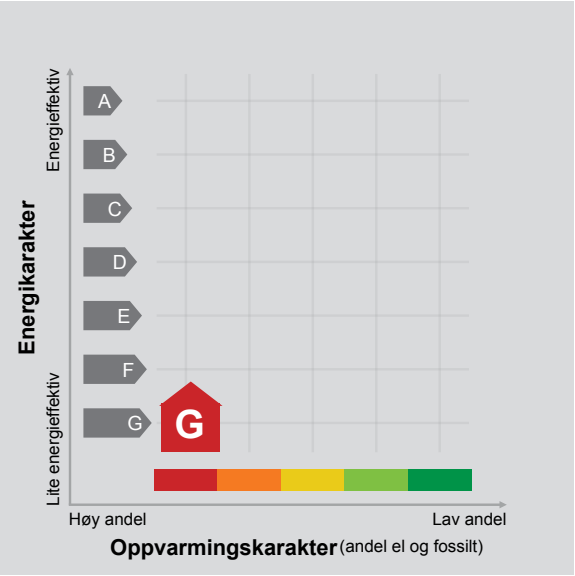
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Moes gate 12
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80509804
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-152043
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 700 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 700 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1887
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering 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 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jørgen Moes gate 12
Gnr. 213 Bnr. 164 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0428

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Falkenberg
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 91 11 36 65
E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Notater