ARNEBRÅTVEIEN 55

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ARNEBRÅTVEIEN 55, 0771 OSLO

Gnr: 27 Bnr: 1176 Seksjon: 25
0301 Oslo kommune.

Dato befaring:	01/07/2025
Utskriftsdato:	06/07/2025
Oppdragsnummer:	97843
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Eier opplyser om at det følger med en biloppstillingsplass på felles tomtegrunn.

Standard

Boligen er velholdt med normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2023: Montering av nye gulvstående klosett i kjeller og 2.etasje.
– Malt vegg/himlinger i stort soverom.
– Lagt nytt laminatgulv, platekledning mot veggoverflater og malt himling i kjellerstue.
2022: Montert nytt HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
– Pusset opp 1.etasje med nytt gulv, pusset og malt innvendige vegg/himlingsoverflater.
2017: Lagt nytt parkettgulv i hele 2.etasje.
– Lagt fliser og varmekabel i entré.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1954, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Fast inventar (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Wc / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Innvendige dører
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Julie Ihlen Kildahl
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Julie Ihlen Kildahl ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 27 Bnr: 1176 Seksjon: 25
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	16550.4 m²
Eierbrøk seksjon:	196 / 10000
Hjemmelshaver:	Julie Ihlen Kildahl og Espen Kjellevold Wathle
Adresse:	Arnebråtveien 55, 0771 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	30/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente byggetegninger er ikke fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1954

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	32	28	4
1. etasje	39	39	0
2. etasje	38	38	0
Sum bolig:	109	105	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Entré, Kjellerstue, Gang	Ekstern bod
1. etasje	Kjøkken, Stue	
2. etasje	Bad, Wc, Gang, Tre soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	28	4	0	0
1. etasje	39	0	0	11
2. etasje	38	0	0	0
Sum bolig:	105	4	0	11
Sum BRA:	109			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Entré, Kjellerstue, Ekstern bod, Gang		
1. etasje	Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Wc, Gang, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en eksterne bod i kjeller på ca. 4 m² i nabobygg.

Rekkehus

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eier opplyser om at sameiet har ansvar/vedlikeholdsplikt for bygningsmassen, felles bygningsdeler og utvendige bygningsdeler som drenering, kledning og taktekking. Det er likevel foretatt vurdering av disse bygningsdelene, da de har nær tilknytning til boligen.

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente byggetegninger er ikke fremvist og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Planløsningen er beskrevet i denne rapporten slik at rommene var innredet under befaringstidspunktet. Det anbefales at godkjente plantegninger innhentes og kontrolleres opp mot dagens planløsning. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Krav til rømning: (Branntekniske forskrifter). Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. Trappeadkomst til første etasje er hovedrømningsvei. Vinduer i oppholdsrom er montert for rømning. Ordlyd i teknisk forskrift lyder som følgende: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes til rømming. Høyden må ikke være mindre enn 0,6 m og bredden ikke mindre enn 0,5 m. I dette tilfelle holder vinduer kravet med unntak av høyde som er ca. 0,55 m. i åpen stilling. Branntekniske forskrifter er derfor ikke fullt ut oppfylt. Branntekniske forskrifter: Det er ikke etablert brannskille mellom trapp og ekstern bod, og mellom ekstern bod og fellesareal. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere, og etablering av brannskille må påregnes. En mulig løsning er montering av dør med brannklassifisering til ekstern bod. Det anbefales på generelt grunnlag en inspeksjon av branntekniker.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist under befaringstidspunktet.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Eier opplyser om at det den senere tid har blitt drenert rundt deler av boligen, men at dette ikke ble gjort ved området mot boligens rom under terreng. Dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren hvor det er nær tilknytning til boligen er sannsynligvis fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid.
Det er ikke observert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette kan risikere oppsug av vann i grunnmuren, som kan medføre økt fuktpåkjenning i grunnmuren/kjelleren. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Ved hulltaking ble det ikke påvist fukt utover normale verdier, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.
TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur.
Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av jordmasser.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har grunnmur og yttervegger i lettklinkerbetong/betong.

Tilstandsvurdering: Det er observert mindre riss i murpuss på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.
Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter
og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Pusset og malt overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte steder med riss/sprekkdannelser av murpuss.
TG 2 er gitt på grunn av alder, slitasje, ujevnheter, noe avskallinger og sprekkdannelser.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.
Krypeloft uten adkomst.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.
Himlinger er kledd innvendig og det er ikke adkomst til kryploft, som medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Adkomst til kryploft bør etableres for å avdekke loftets tilstand.

TG2 er gitt på grunn av alder og begrenset inspeksjonsmuligheter av loftkonstruksjonen, det anbefales videre undersøkelser av takkonstruksjonen.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp/membran.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Beslag, takrenner og nedløp i metall. Nedløp er ført til drensrør.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2008.
2. etasje:
Overlysvindu/takvindu med isolerglass, montert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Eldre vindu med fargede glass i blyramme.
1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 1987.
Vinduer med tolags isolerglass i kjøkkenet, produsert i 1996.
2. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.10,6 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Gummifliser montert på terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 84 cm.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.
Det er registrert noe sprekkdannelser og slitt trevirke, det anbefales videre undersøkelser av forholdet og det må påregnes noe vedlikehold av verandaen.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.
TG2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og avvik tilknyttet til rekkverk. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - Kjellerstue - Entrè.
Tilstandsvurdering:	Gulv på grunn som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre boliger bør derfor males/flislegges el. lign. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m i entré. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i kjellerstue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600 og nevnte forhold. Gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse:	Kjelleren har innredet areal. Det er ikke kjent når etasjen ble innredet i sin helhet. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i bod ved kjellerstue og på gulv på grunn, og det er påvist indikasjoner på fukt. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom: kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	Det ble borret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.
Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Kjeller: Eldre åpen peis i kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen.
Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern og plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Deler av ledningsnett i kjøkken er nyere i forbindelse med oppussing.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad(kjeller).

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Det er ingen lekkasjesikring eller sluk i wc og ekstern bod (rom med vanninstallasjoner og eksponerte vann- og avløpsrør). Det var ikke krav om dette ved byggeåret, men det anbefales på generelt grunnlag for å minimere risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.
Eldre kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
Eldre avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2009, montert i ekstern bod.

Tilstandsvurdering: Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Bereder er montert i plassbygget kasse i wc-rom. Det er ikke montert inspeksjonsmuligheter for berederen.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at varmtvannsberederen er av eldre dato. Det anbefales at det monteres inspeksjonsmuligheter for berederen.
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme i leilighet.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.
Avtrekk i kjøkken via ventilator.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret.

TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert av A/S Elektriske og datert 30.11.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg på kjøkkenet.

Samsvarserklæring signert Viken Elektro AS og datert 14.02.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Utbedring/skiftning av downlights i kjøkkenet og gang.

Samsvarserklæring signert av Aas elektro AS og datert 10.11.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Montering av varmekabel i gang.

Samsvarserklæring signert av Røa Elektriske AS og datert 22.09.2016 er fremvist for følgende arbeider:
- Byttet regulator til varmekabel i bad (2.etasje).

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

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Kjeller: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Under fliser i entré.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
1. etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue.
2. etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: gang og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre med rekkverk i tre mellom etasjene.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m.
Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Flislagte overflater i entré. Betong i ekstern bod. Innvendige gulv er belagt med laminat for øvrig. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser i wc-rom.	
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Malt trepanel, betong, sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 1. etasje: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 2. etasje: Fliser ca. 1m opp fra gulv i wc-rom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss og malt tapet for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Det er registrert enkelte riss/hakk i overflater, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Sparklet og malte plater. 1. etasje: Sparklet og malte plater. 2. etasje: Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Det er registrert enkelte riss/hakk i overflater, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte og glatte innvendige dører. 2. etasje: Glatte malte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte dørhåndtak er løse og må justeres. Det er registrert flere hakk/riper i dørblader/gerikter etter bruksslitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	TG: 2

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. 2. etasje: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i gang. Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markiser er montert over veranda.	
Tilstandsvurdering:	TG2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Bad av eldre dato. Ukjent årstall. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Enkelte oppsprukne fliser ved kasse. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør vurderes å utbedre veggene. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Ventilasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad av eldre dato. Ukjent årstall.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast under servant. Avløpsrør fra badekar.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av slitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Innfliset badekar med dusj og servant.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant.
Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting under badekaret. Dette bør etableres.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, bruksslitasje og nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse:	Gulvstående klosett og servant.	
Tilstandsvurdering:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.	TG: 1

Ventilasjon – Wc, 2. etasje

Beskrivelse:	Det er ikke etablert avtrekk i wc-rommet.	
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten avtrekk fra wc-rom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.	TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario (WM)

Oppdragsnr.
117250096

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Kjellevold Wathle	Julie Ihlen Kildahl

Gateadresse
Arnebråtveien 55

Poststed	Postnr
Oslo	0771

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6818651

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: 117250096

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av toalett på bad i underetasje og separat toalettrom i 2 etasje
Arbeid utført av	Rørleggermester Harald Larsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved oppsussing i 2022 ble det avdekket soppdannelse i et begrenset område mellom gamle lag av tapet på veggen i trappeoppgangen til 2. etasje. Følgende tiltak ble gjennomført: *Fjernet tapet hvor det var fuktighet/sopp *sparklet vegg med hurtigherdende ikke-organisk sparkel og malt direkte på dette.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken (A/S Elektrisk) Ved oppsussing av kjellerstue ble det lagt nye strømuttak (elektriker gruppen AS) Samsvarserklæring ligger som vedlegg i Boligmappa. Eier har lagt ledning til taklampe på et av soverommene i 2 etasje (utvendig ledning) (egeninnsats) Montering av varmekabler i gang i underetasje (Askestad-Aas elektro As) Samsvarserklæring ligger som vedlegg i Boligmappa Nye spotter på kjøkken (Viken Elektro AS) Sluttrapport ligger som vedlegg i Boligmappa Montering av utvendige støpsler i stuen (Vaktmestercompagniet AS)
Arbeid utført av	Askestad-Aas elektro AS, Viken elektro AS, Vaktmestercompagniet AS,

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250096

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt opp trapp fra terrasse til gressplen (profil trebygg as) Nytt gulv i 2 etasje (egeninnsats) Lettvegg mellom barnerom i 2 etasje (egeninnsats)
Arbeid utført av	Profil Trebygg 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

Beskrivelse	Målt radon med sporfilm i perioden desember til februar 2019 (Eurofins). I etterkant er det installert ventilasjon i kjellerstue, stue og alle soverom

21.1 Radonmåling

År	2019
Verdi	Middelverdi kjellerstue 2019 før tiltak:198. Middelverdi stue før tiltak 158

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250096

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 117250096

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Wathle	6dbc952a42e83f6944861 11a4b6cc1cc18d2c379	07.07.2025 11:29:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Kildahl	bcfde62271718053b412b3 7cb6e45e1987757fc3	07.07.2025 09:27:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 117250096

- → 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

MEGLERBREV

Scenario Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Scenario v/Anja Bratland
Vækerøveien 205, 0751 OSLO
E-post: WM120_3006444@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006444/117-25-0096 arnebråtveien 55 . Vår ref.: 1296-1-025 Dato: 07.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Holmentunet Sameie
Organisasjonsnr:	975506630
Seksjonseier:	Kildahl, Julie
Medeier:	Wathle, Espen
Leilighetsnummer:	025
Adresse:	Arnebråtveien 55, 0771 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	27
Bnr.	1176

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93163645.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til garasje, boder og parkering. Når seksjonen selges, går bruksretten tilbake til sameiet, som tildeler plassen i henhold til venteliste. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av garasjeplass. Husdyrhold - kan søkes om, se husordensregler. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Økning 10% i felleskostnadene, garasje og bod fra 01.01.2025. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208020420
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 082 400,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208057340
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	603 111,00
Innfrielsesdato:	30.09.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**

Lånenr.:	98208228315
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	240 181,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208462822
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	971 463,00
Innfrielsesdato:	30.01.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 801,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Telenor TV/Bredbånd	429,00	
Felleskostnader	5 372,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	12,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 076,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	48 756,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208020420
Restsaldo:	21 279,49
Kapitalkostnader:	454,88

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208057340
Restsaldo:	11 853,05
Kapitalkostnader:	98,13

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208228315
Restsaldo:	4 719,66
Kapitalkostnader:	39,14

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208462822
Restsaldo:	19 281,87
Kapitalkostnader:	231,67

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57 134,07,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Kristian Haarr, e-post: holmentunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 19. mars 1997
Revidert i sameiermøte den 7. april 2010
Endret på årsmøtet 25. april.2018
Endret på årsmøtet 14. juni 2023

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Holmentunet Sameie

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 27, bnr. 1176 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 56 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19. mai 1976.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Hver seksjon i sameiet har rett til én parkeringsplass på sameiets fellesareal, utendørs eller i garasje, mot leiebetaling i garasje. Styret fordeler parkeringsplassene, basert på samlet vurdering av hensiktsmessighet. Utleie av parkering i garasje foretas av styret, og fordeles etter ansiennitet beregnet fra tidspunkt den enkelte sameier sendte inn søknad om garasjeplass. Sameiet har felles boder til utleie i bygg nr. 59, som styret foretar utleie av etter tilsvarende ansiennitetsprinsipp som for garasjeplasser. Fremleie av retten garasje og bod er ikke tillatt. Leievederlag for garasjeplass og bod godkjennes av sameiermøtet.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Seksjoner som har utendørs elbillader har faktisk og rettslig eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen frem til 31. desember 2052. Elbilladeren tilhører den seksjon som har ervervet den, og drift og vedlikehold av selve laderen skjer for seksjonseiers regning. Andre kostnader til utendørs parkering dekkes over sameiets felleskostnader. Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til følgende parkeringsplasser (iht. vedlagte oversikt) frem til 31. desember 2052:

- Seksjonsnummer 44 parkeringsplass 18
- Seksjonsnummer 42 parkeringsplass 19
- Seksjonsnummer 38 parkeringsplass 20

- Seksjonsnummer 34 parkeringsplass 22
- Seksjonsnummer 31 parkeringsplass 25
- Seksjonsnummer 16 parkeringsplass 30
- Seksjonsnummer 20 parkeringsplass 31
- Seksjonsnummer 23 parkeringsplass 32
- Seksjonsnummer 6 parkeringsplass 36
- Seksjonsnummer 3 parkeringsplass 37
- Seksjonsnummer 2 parkeringsplass 38

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, dører e.lign. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes kommunen.. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere skal styret forelegge dette for sameiermøtet, jf. § 12.
Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og omfatter bla. kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, utearealer, veier og fellesgarasjer.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

Til dekning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fastsetter styret a kontobeløp som innbetales forskuddsvis med forfall 1. i hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. I tillegg er det tinglyst en panterett for kr 5.000,- i hver seksjon som sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer som han har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap), samt innvendig del av veranda.

Bygningsmessig vedlikehold av utvendige flater og veranda er sameiets ansvar.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Kun fysiske personer kan være sameiere.

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

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

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8
STYREMØTE

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

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.
Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styret innvilges ansvarsfrihet
- Styret forslag til anvendelse av overskudd/dekning av underskudd
- Godtgjørelse til revisor og styret
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

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.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

§ 12
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16
MISLIGHOLD

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

§ 17
FRAVIKELSE

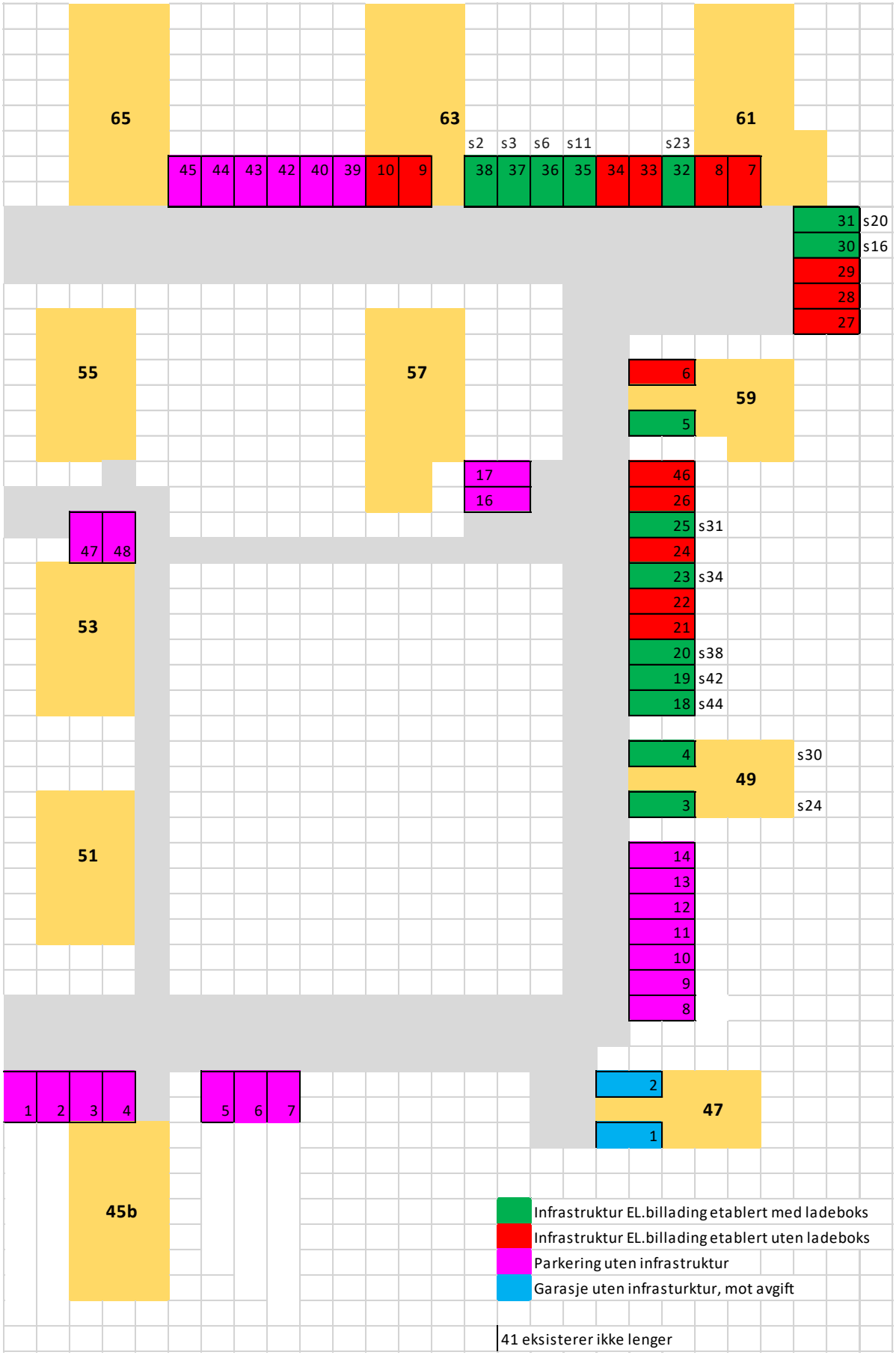
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

- - - - - - - - - - - - - - - -

VEDLEGG


65
63
61
s2 s3 s6 s11 s23
45 44 43 42 40 39 10 9
38 37 36 35 34 33 32 8 7
31 s20
30 s16
29
28
27
55
57
6
59
5
17
16
46
26
47 48
25 s31
24
53
23 s34
22
21
20 s38
19 s42
18 s44
4 s30
49
3 s24
51
14
13
12
11
10
9
8
1 2 3 4
5 6 7
2
47
1
45b
Infrastruktur EL.billading etablert med ladeboks
Infrastruktur EL.billading etablert uten ladeboks
Parkering uten infrastruktur
Garasje uten infrasturktur, mot avgift
41 eksisterer ikke lenger

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010, endret på årsmøtet 3. mai 2021.

1. Formålet med husordensreglene

   Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for alle skal få et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av husordensreglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø for alle. Ved utleie plikter eier å informere leieboer om sameiets husordensregler.

2. Fellesarealer

   Utearealer, samt trappeoppganger, ganger og felles kjellerrom/boder må ikke unødig opptas med gjenstander. Innredning og dekorering av fellesarealer, må ikke forekomme uten at alle i oppgangen er enige om det. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

   Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere og i tråd med gjeldende regler om søppelsortering gitt av Oslo Kommune. Dersom nærmeste beholder er full, må det brukes en annen beholder. Beholdere skal ikke overfylles (fugler/dyr kan dra søppel utover). Esker/papp skal slås sammen (flate).

   Større gjenstander som ikke er husholdningsavfall, så som pappesker/flyttekasser, møbler, ski, sykler, avfall fra oppussing, spesialavfall, maling, kjemikalier osv. (listen er ikke uttømmende) plikter beboerne selv å frakte vekk for egen regning og risiko.

   Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt noen form for fasadeendringer (utseende på vinduer, utgangsdør, verandadør, listverk eller andre bygningsdeler).

   Utgangs- og kjeller/boddører skal holdes låst hele døgnet.

3. Boder og garasjer

   Beboere plikter å holde orden i egne boder/garasje. Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosive væsker, stoffer, gassbeholdere osv (listen er ikke uttømmende) i boder eller garasjer.

   Mat og annet organisk materiale skal ikke lagres i boder (kun dypfrosset).

   Det er ikke anledning til å koble elektriske apparater på sameiets lysnett i boder.

   Tørketromler og vaskemaskiner i boder tillates kun etter nærmere avtale med Styret. Installasjonene må ikke avgi fukt og det er beboers/søkers ansvar å dokumentere dette.

   Ordning for avregning av strømforbruk til faste installasjoner i boder avtales spesielt med Styret.

   En hver skade i forbindelse med sameieres installasjoner i boder er sameierens hele og fulle ansvar, og denne vil bli holdt økonomisk ansvarlig for en hver skade installasjoner måtte påføre sameiets eller andre sameieres eiendeler.

4. Balkonger, paraboler, blomsterkasser og markiser

   Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, med mindre den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover balkongveggen/-kanten.

   Blomsterkasser må festes slik at kraftig vind og andre forhold ikke gjør at kassene kan falle ned. Markiser — det forventes at beboerne følger markisefargen som er i sitt hus.

   Det er ikke tillat å tørke tøy o.l. på balkonger høyere enn kanten av treverket eller på annen måte være lett synlig. Bruk av balkongrekkverk er ikke tillatt.

5. Indre orden

   De enkelte beboerne må sørge for ro og orden i egen seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved bruk av tv-og musikkanlegg med basshøyttaler /subwoofer må det utvises særlig hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i konstruksjonen og kan høres godt av andre beboere selv med et moderat lydnivå.

Eier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for hyppig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Lagring av materialer på fellesareal må ikke være til sjenanse og må være kortvarig.

Fellesarealer/ganger må umiddelbart etter sluttføring rengjøres/ryddes og skader må repareres uten kostnader for sameiet. Det må ikke drives næringsvirksomhet i leiligheten/fellesarealer, som kan være til sjenanse for andre.

6. Dyrehold

Man skal søke styret om tillatelse til å holde hund og/eller katt. Før tillatelse gis skal sameieren innhente skriftlig samtykke fra de naboer som vil bli berørt. Søkeren må oppgi dyrets rase ved søknad. Hunden/katten må ikke etterlates i leiligheten hvis den ikke er trent opp til dette uten å bjeffe/hyle. Lufting av hunden/katten må ikke foregå på lekeplassen/sandkasser. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll må holdes i bånd selv om den går ved eieren side. Ingen hunder skal løpe på egen hånd i ganger eller på fellesarealer ute eller inne. Båndtvang må overholdes.

7. Nattero

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (09.00 i helg/helligdager) skal det være nattero i seksjonene/fellesarealene. Det betyr at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, bading, oppussingsarbeider og lignende ikke må foregå i dette tidsrommet. Vis hensyn det er lytt mellom seksjonene.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, - gi naboene beskjed i god tid.

8. Parkering

Parkering skjer kun i henhold til de til en hver tid gjeldende parkeringsregler (vedlegg).

9. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende behov, hvor det forventes at sameierne deltar. Hvis man ikke kan delta, ta kontakt med styret for å få tildelt oppgaver. Ved utleie av leilighet skal eier eller leieboer stille.

10. Erstatningsplikt

Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtredes. Sameiere er ansvarlige for at husordensreglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som det er gitt adgang til leiligheten.

Hvis sameier ikke selv bor i leiligheten, plikter hun/han å føre hyppig tilsyn.

11. Overtredelse av husordensreglene.

Ønsker man å påpeke andres overtredelse av reglene, må dette gjøres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og deretter rette eventuelle mangler/skader for sameiers regning. Sameiere oppfordres til å komme til enighet seg imellom, hvis en konflikt oppstår.

Ved uoverenstemmelser skal styret høre alle parter i saken og søke en forsonlig løsning partene kan akseptere — hvor alle tar hensyn til hverandre. Imidlertid har styret inappellabel myndighet til å ta nødvendige avgjørelser for å få bragt forhold til opphør.

Dersom sameiere nekter å etterleve husordensreglene, vedvarende ikke evner å tilpasse seg bomiljøet eller husordensreglene, kan sameiet (ved styret) iverksette prosess om tvangssalg og utkastelse (ihht. Eierseksjonsloven).

12. Styrets adgang til seksjonen.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensreglene.

PARKERINGSREGLER FOR HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010

Hver seksjon har anledning til å parkere *ett* kjøretøy på tunet; i garasje, på motorvarmerplass eller på en av de oppmerkede frie plassene.

Alle biler skal ha gyldig parkeringskort godt synlig i frontruten. Motorsykler kan parkeres utenfor hver gård, men skal på ingen måte bidra til hinder.

Gjester henvises til offentlig parkering utenfor sameiets område.

All parkering på den del av Holmentunet som er kommunal vei, skal skje i henhold til kommunale parkeringsregler.

Leiere av garasjeplass kan parkere foran denne i en kortere periode, men skal ikke være til hinder for noen og være i henhold til kommunale parkeringsregler.

Kun ved av- og pålessing kan biler stå utenom merkede parkeringsplasser og/eller foran inngangspartier. Dette blant annet av sikkerhetsmessige hensyn.

Hver beboer får utdelt et parkeringskort ihht hvor man kan parkere.
Man kan kun parkere på følgende plasser med følgende parkeringskort;

- Grønn: en hver plass som ikke er betalingsplass
- Rød: motorvarmerplasser
- Blå: garasjer

Biler uten parkeringskort eller biler parkert på plasser med feil parkeringskort er å betrakte som feilparkerte.

Styret har fullmakt til å taue bort feilparkerte biler og biler uten gyldig parkeringsbevis. Borttauning kan skje uten varsel og på eiers regning og risiko.

En betalingsplass sies automatisk opp ved eierskifte. Øvrig oppsigelsestid er 1 måned, oppsigelsestiden løper fra den 1. i hver måned. Oppsigelsen skal leveres skriftlig til styret enten via postkassen på tunet eller ved epost til styrets epost-adresse.

Leie for motorvarmerplass er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien. Motor- og kupevarmere må være utstyrt med tidsstyring og ikke ha et forbruk på over 10A i 2 timer per døgn.

Leie for garasje er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien.

Sameiere står fritt å låne ut parkeringskortet.

Jeg godtar Holmentunet Boligsameies parkeringsregler og plikter å overholde disse.

Beboer..., Styremedlem....

HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Retningslinjer for oppussing/rehabilitering i egen leilighet.

Alle sameiere har ansvar for vedlikehold av sin egen bolig. Dette ansvaret er beskrevet i Sameiets Husordensregler § ?. Husordensreglene omtaler også støyende arbeid i § ?

Bakgrunnen for disse retningslinjene er at det har kommet spørsmål/klager fra beboere om oppussingsprosjekter som tar lang tid og er til sjenanse for naboene. Styret har samlet noen retningslinjer for større oppussingsprosjekter med referanse til gjeldende husordensregler og vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Det vi skal omtale nærmere er **større prosjekter som strekker seg over flere uker,** og hvor det i stor grad benyttes innleid arbeidskraft som i hovedsak arbeider på normal dagtid. Dette er retningslinjer som kommer i tillegg til Husordensreglene og Vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Husk at det kan være arbeid det må søkes tillatelse fra Oslo Kommune. Uansett må Styret kontaktes.

Alt arbeid som strekker seg over flere dager, skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder. Dette varselet bør også gis styret. Varselet skal inneholde typen arbeid, fra og til dato og med angivelse av tider for det støyende arbeidet, samt en kontaktmulighet.

Der hovedarbeidet gjøres i normal arbeidstid vil det ikke være tillatt med støyende arbeide før kl. 08.00 og etter kl. 17.00.

Ved arbeid som strekker seg over veldig lang tid, er det påkrevet med oppdatert status til naboene.

Ved innleie av håndverkere, er det viktig å informere dem om gjeldende regler for parkering, renhold og bruk av fellesarealer i oppganger/inngangspartier/kjellere.

Alt arbeide som har med **strøm** og **vann** skal utføres av autorisert fagperson/håndverker.

Alt arbeide som kan påvirke **sentralfyren (tilførselsrør, kraner, ovner mm) må godkjennes av styret før arbeidet starter opp.**

Det er ikke lov å lage installasjoner som stenger for ventilasjonen i kjøkken og bad.

Ved montering av **ildsted/peis** skal ventil for luft inn være tilstede/fungere. Ved montering av ildsted må autorisert fagfolk benyttes, slik at ildstedet tilpasses husets pipe/leiligheten.

Forutsigbarhet er viktig for et godt naboskap.

For at naboer lettere skal kunne innrette seg på hva som vil skje, er forutsigbarhet viktig. Det vil si at det informeres om prosjekter og spesielt om støyende arbeider.

Når kan disse forventes å skje, og med hvilken varighet. Dette gir naboer mulighet til å innrette seg dersom de gjerne vil unngå dette «bråket». Tilsvarende blir det viktig for de som utfører arbeidet at det faktisk ikke skjer til andre tider enn de oppgitte. Ved avvik eller forsinkelser blir det viktig å informere naboer om dette i rimelig tid.

Planlegging – Nabovarsel - Oppdatering av status/plan

Før prosjekter; som kan skape støy eller irritasjon hos naboer starter, skal det i rimelig tid – minst 2 uker – varsles styret og naboer. Siden nabovarselet skal inneholde informasjon om varighet og støyende arbeider, kreves det at den som driver prosjektet har en rimelig detaljert plan. Spesielt støyende arbeider som boring/pigging og lignende i mur/betong (vegger/gulv), bør ha egne varsler i tillegg til det generelle nabovarselet. Tidsangivelse er viktig!

Viktig at forskyvninger i en eller annen retning (spesielt støyende arbeider) varsles og at naboene får god informasjon!

Støy og annen irritasjon for nære naboer

Støy er den største irritasjonen for nære naboer i enhver sammenheng. Holmentunets Husordensregler § ? sier: Støyende arbeid, er kun tillatt på:

- Hverdager i tidsrommet kl. 08.00 – 19.00 og
- lørdager i tidsrommet kl. 10.00 – 15.00.
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Avfallshåndtering

Støv, skitt og dårlig fremkommelighet på grunn av lagring av materialer og søppel i fellesarealer, er kilde til irritasjon. Den som pusser opp sin bolig, er ansvarlig for at fellesarealene ryddes/evt vaskes/feies og søppel fjernes regelmessig. Dette om materialer/søppel beslaglegger fellesarealer inne og ute. Lagring av materialer i fellesarealer må begrenses, og må avtales med berørte naboer i huset på forhånd!

Parkering

Sameiet har begrensede parkeringsmuligheter, utenom de faste parkeringsplassene. Like fullt er det forståelse for at håndverkere må laste av utstyr og materialer. Det bes om at den som pusser opp henviser håndverkere til å parkere ute i Arnebråtveien.

Hva kan man gjøre i egen leilighet?

Alt av vann- og strømarbeider må utføres av **autoriserte fagfolk.** Ved behov for større rehabiliteringer, er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende bygningsforskrifter i kommunen og søker styret. Generelt: alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og det kan innebære at det må søkes om tillatelse fra styret og kommunen. I tillegg kreves det at arbeidet utføres av autoriserte håndverkere/installatører.

Hva må være i orden før man starter et større prosjekt?

Forhøre seg med styret om hva som kreves av godkjenninger fra sameiet og eventuelt av myndighetene. Dersom det kreves godkjenninger fra kommunens side,

skal disse foreligge **før** oppstart. Når alt er klart og planer foreligger, skal man **minst to uker før** oppstart i leiligheten varsle naboer som beskrevet tidligere.

Hva kreves fagkompetanse og autoriserte leverandører?

Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde, men også for egen og naboenes sikkerhets skyld. For ens egen del er det trygt å vite at arbeidene er forskriftsmessig utført, men det er også viktig ved videresalg og leilighetens beskaffenhet. Skader påført andre som er følge av ikke fagmessig utført arbeid, vil måtte dekkes av den ansvarlige sameier/beboer. Dette gjelder også skader som er påført fellesarealer inne/ute.

El-installasjoner

El-arbeider krever autoriserte håndverkere.

Vann

Arbeider med vann på bad og kjøkken o.l. krever autoriserte håndverkere.

Sentralfyren

Alle rør, kraner og ovner som har med sentralfyren å gjøre, skal ikke gjøres noe med uten å kontakte styret først. Styret vil da kontakte sameiets fagfolk for fyren.

Hva kan man utføre selv?

Alt arbeid som ikke er nevnt over kan man utføre selv, så sant det følger byggeforskriftene og er byggeteknisk fagmessig gjort.

Holmentunet Boligsameie

dato 03.05.2021

PROTOKOLL-
UTSKRIFT ÅRSMØTE
09.04.2025

Protokoll til årsmøte 2025 for HOLMENTUNET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975506630
Møtet ble avholdt 9. april kl. 19:00, Ready-huset, Stasjonsveien 24, 0773 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nicolas Neumann er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Linda Vanneid fra OBOS foreslått. Som protokollvitne Er Felix Nicolay Skaara og Fredrik Benjamin Bugjerde valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt. Årets resultat overføres til egenkapitalen.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000

✓ **Vedtatt.**

7. Saksfremlegg: Utrede ny fordelingsnøkkel av sameiets fellesutgifter

Fremmet av: Hedvig Krogsbøl, nr. 49

Saksfremlegg fra beboer: I forbindelse med reseksjonering av sameiet og salg av vaktmesterleiligheten bes styret i samråd med juridisk kompetanse utrede ny fordelingsnøkkel av sameiets fellesutgifter i god tid før neste sameiemøte.

Se for øvrig vedlegg.

Styrets innstilling
Bestemmelsen om fordeling av felleskostnader står i vedtektenes § 3, formulert som:

"Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene."

Vedtektenes bestemmelse er i tråd med hovedregelen i eierseksjonsloven.

Styret mener at dette er en fornuftig bestemmelse, og ønsker ikke å endre dette. I forbindelse med utarbeidelse av søknaden om reseksjoneringen for salg av vaktmesterleiligheten ble alle arealer målt opp på nytt. I reseksjoneringssøknaden er de nye oppmålingene brukt i omsøkte nye sameiebrøker. I henhold til vedtektene vil da disse nye sameiebrøkene bestemme fellekostnadene når reseksjoneringen er godkjent.

Styrets innstilling er derfor at det ikke er behov for den foreslåtte utredningen av ny fordelingsnøkkel.

Forslaget om utredning av ny fordelingsnøkkel tas ikke til følge, med bakgrunn i vedtektenes bestemmelse om at felleskostnadene fordeles etter størrelsen på sameiebrøken i tråd, som er i tråd med hovedregelen i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Beboer trakk saken.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kåre Johan Haarr

Følgende stilte til valg:
Kåre Johan Haarr

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Kristian Haarr

Følgende stilte til valg:
Jon Kristian Haarr

PROTOKOLL-
UTSKRIFT
ÅRSMØTE-13.06.2025

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HOLMENTUNET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975506630
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. juni kl. 12:00 til 16. juni kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Julia Siebert er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Det velges ny styreleder, da nåværende styreleder flytter.

Styreleder (erstatter for Nicolas): Jon Kristian Haarr

Varamedlem (erstatter for Jon Kristian): Gisle Ryan Gillerhaugen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Kristian Haarr (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Kristian Haarr

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gisle Ryan Gillerhaugen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gisle Ryan Gillerhaugen



INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1296
HOLMENTUNET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOLMENTUNET SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 12:00 og lukker 16. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1296

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLMENTUNET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julia Siebert er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Det velges ny styreleder, da nåværende styreleder flytter.

Styreleder (erstatter for Nicolas): Jon Kristian Haarr

Varamedlem (erstatter for Jon Kristian): Gisle Ryan Gillerhaugen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Kristian Haarr

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gisle Ryan Gillerhaugen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.06.25
Selskapsnummer: 1296 **Selskapsnavn:** HOLMENTUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Julia Siebert er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jon Kristian Haarr

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Gisle Ryan Gillerhaugen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1296
HOLMENTUNET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOLMENTUNET SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 19:00, Ready-huset, Stasjonsveien 24, 0773 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Saksfremlegg: Utrede ny fordelingsnøkkel av sameiets fellesutgifter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLMENTUNET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne velges i møte

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1296 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1296 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 1296 Holmentunet Sameie revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 7

Saksfremlegg: Utrede ny fordelingsnøkkel av sameiets fellesutgifter

Forslag fremmet av:
Hedvig Krogsbøl, nr. 49

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremlegg fra beboer: I forbindelse med reseksjonering av sameiet og salg av vaktmesterleiligheten bes styret i samråd med juridisk kompetanse utrede ny fordelingsnøkkel av sameiets fellesutgifter i god tid før neste sameiemøte.

Se for øvrig vedlegg.

Styrets innstilling

Bestemmelsen om fordeling av felleskostnader står i vedtektenes § 3, formulert som:

"Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene."

Vedtektenes bestemmelse er i tråd med hovedregelen i eierseksjonsloven.

Styret mener at dette er en fornuftig bestemmelse, og ønsker ikke å endre dette. I forbindelse med utarbeidelse av søknaden om reseksjoneringen for salg av vaktmesterleiligheten ble alle arealer målt opp på nytt. I reseksjoneringssøknaden er de nye oppmålingene brukt i omsøkte nye sameiebrøker. I henhold til vedtektene vil da disse nye sameiebrøkene bestemme fellekostnadene når reseksjoneringen er godkjent.

Styrets innstilling er derfor at det ikke er behov for den foreslåtte utredningen av ny fordelingsnøkkel.

Forslaget om utredning av ny fordelingsnøkkel tas ikke til følge, med bakgrunn i vedtektenes bestemmelse om at felleskostnadene fordeles etter størrelsen på sameiebrøken i tråd, som er i tråd med hovedregelen i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

I forbindelse med reseksjonering av sameiet og salg av vaktmesterleiligheten bes styret i samråd med juridisk kompetanse utrede ny fordelingsnøkkel av sameiets fellesutgifter i god tid før neste sameiemøte.

Vedlegg

4. SAK TIL SAMEIEMØTET I HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kåre Johan Haarr

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Kristian Haarr

HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 296 582	2 922 075	3 304 000	3 674 000
Ladeinntekter EL-bil		59 818	32 531	0	0
Andre inntekter	3	145 861	4 700	0	204 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 502 261**	**2 959 306**	**3 304 000**	**3 878 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-20 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-150 000
Avskrivninger	14	-56 946	-56 946	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-7 565	-11 301	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-115 190	-109 545	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-13 179	-26 213	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-443 303	-694 067	-220 000	-300 000
Forsikringer		-274 682	-218 267	-242 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-756 523	-641 605	-731 000	-893 000
Energi/fyring	10	-898 495	-771 582	-780 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 544	-242 937	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	11	-119 958	-226 067	-221 500	-178 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 115 304**	**-3 135 449**	**-2 841 500**	**-3 180 000**
DRIFTSRESULTAT		**386 957**	**-176 143**	**462 500**	**698 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	610	3 206	0	0
Finanskostnader	13	-206 887	-186 927	-147 000	-143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-206 277**	**-183 721**	**-147 000**	**-143 000**
ÅRSRESULTAT		**180 680**	**-359 864**	**315 500**	**555 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-359 864		
Reduksjon udekket tap		180 680	0		

HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	163 939	220 885
SUM ANLEGGSMIDLER		**163 939**	**220 885**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 701	4 600
Forskuddsbetalte kostnader		96 950	92 249
Andre kortsiktige fordringer	15	-6 000	0
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		2 280	2 201
SUM OMLØPSMIDLER		**121 931**	**99 049**
SUM EIENDELER		**285 869**	**319 934**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-2 453 498	-2 634 178
SUM EGENKAPITAL		**-2 453 498**	**-2 634 178**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 037 403	2 259 504
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 037 403**	**2 259 504**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 293	88 173
Leverandørgjeld		124 986	240 672
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		544 836	332 847
Påløpte renter		814	14 345
Påløpte avdrag		0	18 424
Annen kortsiktig gjeld	18	35	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**701 964**	**694 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**285 869**	**319 934**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Holmentunet Sameie

Nicolas Neumann /S/ Kåre Johan Haarr /S/ Ute Falck /S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 885 640
Telenor TV/bredbånd	288 288
Garasje	85 950
Bodleie	36 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 296 582**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie	145 861
SUM ANDRE INNTEKTER	**145 861**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.
NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 179
Andre konsulenthonorarer	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 179**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-115 893
Drift/vedlikehold VVS	-31 912
Drift/vedlikehold elektro	-97 148
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 178
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-897
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 611
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 486
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-3 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-443 303**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-512 524
Feieavgift	-11 424
Renovasjonsavgift	-232 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-756 523**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-47 860
Olje	-850 635
SUM ENERGI / FYRING	**-898 495**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 750
Container	-8 716
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 894
Håndverktøy	-6 554
Vaktmestertjenester	-49 688
Renhold ved firmaer	-5 919
Snørydding	-17 473

Andre fremmede tjenester	-1 707
Trykksaker	-22
Andre kontorkostnader	-1 948
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-119 958**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	90
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	520
SUM FINANSINNTEKTER	**610**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-159 008
Renter på leverandørgjeld	-69
Renter og provisjon på kassekreditt	-47 810
SUM FINANSKOSTNADER	**-206 887**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2023	232 940	
Avskrevet tidligere	-46 588	
Avskrevet i år	-46 588	
		139 764
Boder		
Tilgang 2007	207 163	
Avskrevet tidligere	-172 630	
Avskrevet i år	-10 358	
		24 175
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**163 939**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-56 946**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	-6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-6 000**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved innvilget kassekreditt på inntil kr 800 000.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2022	-1 715 214	
Nedbetalt tidligere	333 060	
Nedbetalt i år	199 836	
		1 182 318
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-750 000	
Nedbetalt tidligere	121 815	
Nedbetalt i år	16 366	
		611 819
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	835	
Nedbetalt i år	5 899	
		243 266
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**2 037 403**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 3 502 261** og er høyere grunnet mer innkrevd i andre inntekter. Se note 3.

Driftskostnadene er **kr 3 115 304** og er høyere grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet **kr 180 680** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital **kr -580 033.**
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen for eksempel ved økning av felleskostnader.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 300 000.**

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
Fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HOLMENTUNET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOLMENTUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JYBZQ-1G7TW-PPGTX-KBET6-AZIG0-C0GVL

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-25 20:17:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JYBZQ-1G7TW-PPGTX-KBET6-AZIG0-C0GVL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Hedvig Krogsbøl **side 1 av 2**

Arnebråtveien 49

0771 OSLO Oslo, 4.mars 2025

SAK TIL SAMEIEMØTET I HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE 9.april 2025

Fellesutgifter høye/lave – er de riktig fordelt for leilighetene på Tunet? Kan de forandres?

Sameierbrøken bestemmes i forbindelse med seksjoneringen, og skal fremgå av oppdelingsbegjæringen. (Lov om eierseksjoner)

Ved salg av vaktmesterleiligheten vil Sameiet få en seksjon til og nåværende sameierbrøk blir feil og MÅ forandres. Vaktmesterleiligheten har til nå vært felleseie, noe den etter salg ikke er. Med reseksjoneringen ferdig og i forbindelse med den, vil vi få en annen sameierbrøk.

Dette gir Sameiet en god mulighet til å se på og korrigere skjevheter i fordelingen av fellesutgiftene.

Fordeling av fellesutgiftene har vært et tilbakevendende spørsmål – er fordelingsnøkkelen rettferdig/riktig? Jeg har sittet i styret i mange år – problemstillingen er ikke ny!

Ut ifra info over og under:

I forbindelse med reseksjonering av Sameiet og salg av vaktmesterleiligheten, bes styret i samråd med juridisk kompetanse, utrede ny fordelingsnøkkel av Sameiets fellesutgifter i god tid før neste Sameiemøte. (Forutsetter gjennomført salg av vaktmesterleiligheten).

Informasjon og beskrivelse av promblemstillingen:

En enkel beskrivelse (ut fra fellesomkostninger sept/24):

Jeg har nettopp flyttet fra nr 55 Hadde 109 kvadratmeters leilighet og betalte

Kr 5.313,-/mnd.

Nå bor jeg i nr. 49 60 kvadratmeter og betaler kr. 4.205,-/mnd.

I nr. 55 fellesomkostninger pr. kvadratmeter kr. 49,-/mnd.

I nr. 49 fellesomkostninger pr. kvadratmeter kr. 70,-/mnd Er det rimelig at det er slik?

Hva er fellesutgifter? (Fra Huseierne.no/deres advokat) **side 2/2**

Fellesutgifter er et fast beløp som betales til borettslaget, sameiet eller aksjelaget, avhengig av hva slags eierform du har på boligen din. Alle kostnader som ikke kan knyttes til din seksjon (leilighet/bolig) er i utgangspunktet fellesutgifter og noe alle seksjonseierne må betale for sammen.

Hovedregelen for fellesutgifter er at de fordeles mellom seksjonseierne etter prinsipper som størrelse på leilighet, eller seksjonseiers egen økonomiske interesse i eiendommen gjennom dette. Kostnadene fordeles vanligvis etter eieres forholdsmessige andel av verdiene, altså; om du har større bolig enn naboen din vil du sannsynligvis måtte betale mer i fellesutgifter.

Felleskostnader og sameiebrøk (Fra Huseierne.no/deres advokat)

Alle kostnader som ikke kan knyttes til den seksjonen du er eier av, er i utgangspunktet felleskostnader. Hovedregelen er at felleskostnader blir fordelt mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, og gir uttrykk for den enkelte seksjonens verdi. Derimot har ikke loven regler om hvordan sameiebrøken skal fastsettes. I de fleste tilfeller vil verdien ha nær sammenheng med arealet, men ikke alltid.

Slik fungerer sameiebrøken (Fra Huseierne.no/deres advokat)

Hovedregelen for fellesutgifter er at de skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Denne brøken gir uttrykk for den enkelte seksjonseiers økonomiske interesse i eiendommen, og selv om det ikke er regler i loven for hvordan denne brøken skal fastsettes, antar man at denne brøken skal gi uttrykk for eierandelen sin verdi. Dette betyr at de større seksjonene i et borettslag vil få en høyere brøk og dermed betale mer i fellesutgifter. Siden dette ikke er nedfelt i loven kan derimot sameier og borettslag selv velge å definere sine egne brøker, for eksempel i forbindelse med opprettelsen av nye borettslag.

Hvordan bestemmes sameiebrøken? (Fra Huseierne.no/deres advokat)

Loven har ikke regler om hvordan sameiebrøken skal fastsettes, men det må antas at sameiebrøken skal gi uttrykk for eierandelens verdi. I de fleste tilfeller vil verdien ha nær sammenheng med arealet, men ikke alltid. Det kan variere fra sameie til sameie. Lovgiver har derfor ikke villet stille opp noen absolutte metoder for beregningen, men overlatt det til den som eier eiendommen på seksjoneringstidspunktet.

Sameierbrøken bestemmes i forbindelse med seksjoneringen, og skal fremgå av oppdelingsbegjæringen.

Med vennlig hilsen

Hedvig Krogsbøl

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 1296 **Selskapsnavn:** HOLMENTUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anja Bratland
ARNEBRÅTVEIEN 55

Dato: 07.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515315
8631996

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1176

Vi viser til bestilling av 20250707 for ARNEBRÅTVEIEN 55.

GNR. 27 BNR. 1176

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.09.1954.

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

16562 m²

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

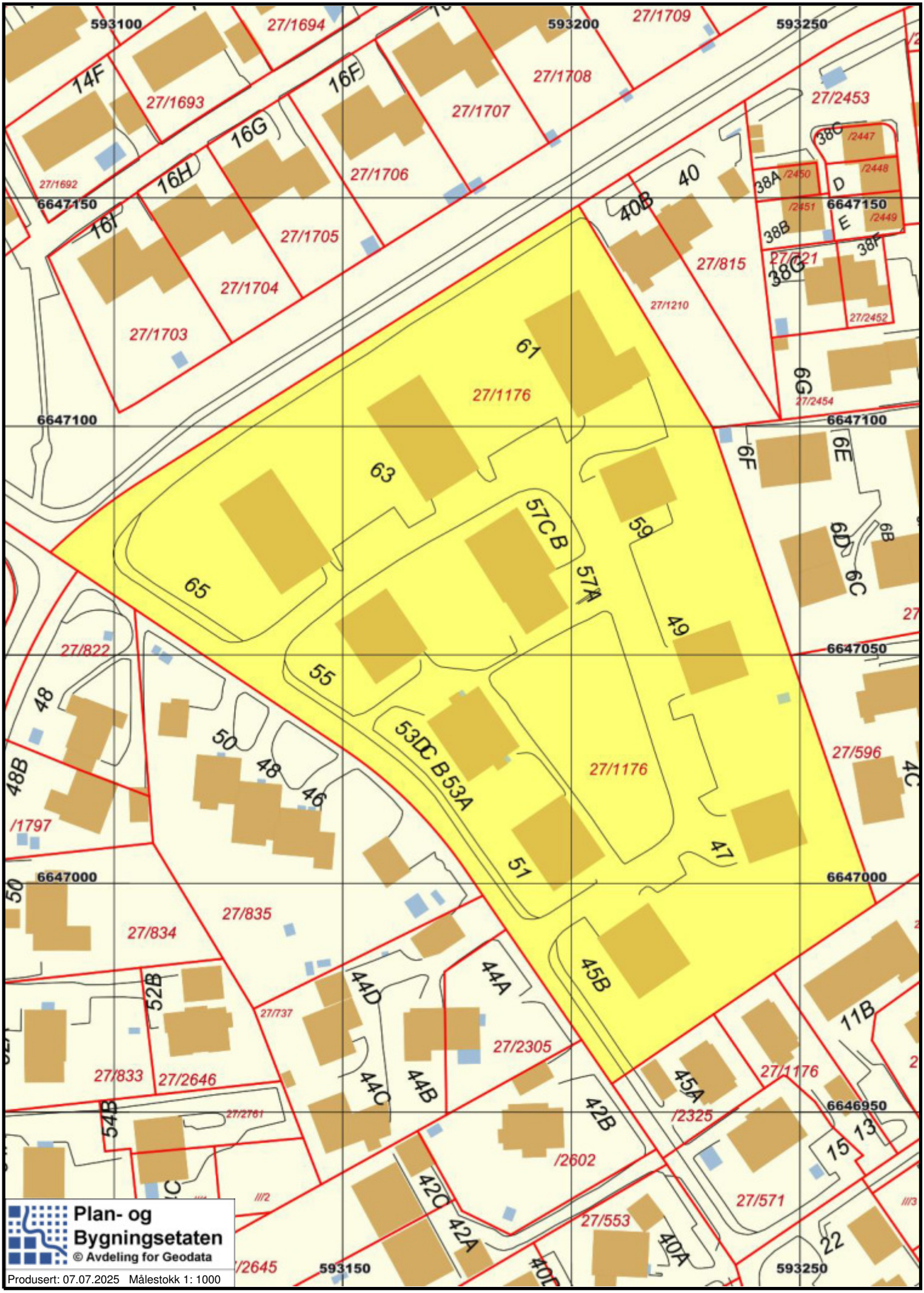
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 07.07.2025 Målestokk 1: 1000

NABOLAGSPROFIL

Arnebråtveien 55

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 475 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	13 min 1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Arnebråtveien Linje 1N, 45	2 min 0.2 km
Holmen Linje 2	7 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.3 km

BARNEHAGER

Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Frantsebråten barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stasjonsveien	5 min
Meny Gressbanen	8 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	22 min
Boots apotek Slemdal	20 min
Røa Vinmonopol	22 min

SPORT

Fellesarealet Holmen	5 min
Gressbanen	8 min
Hovseter Velvære	13 min
SATS Njårdhallen	16 min

«Fint og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

—

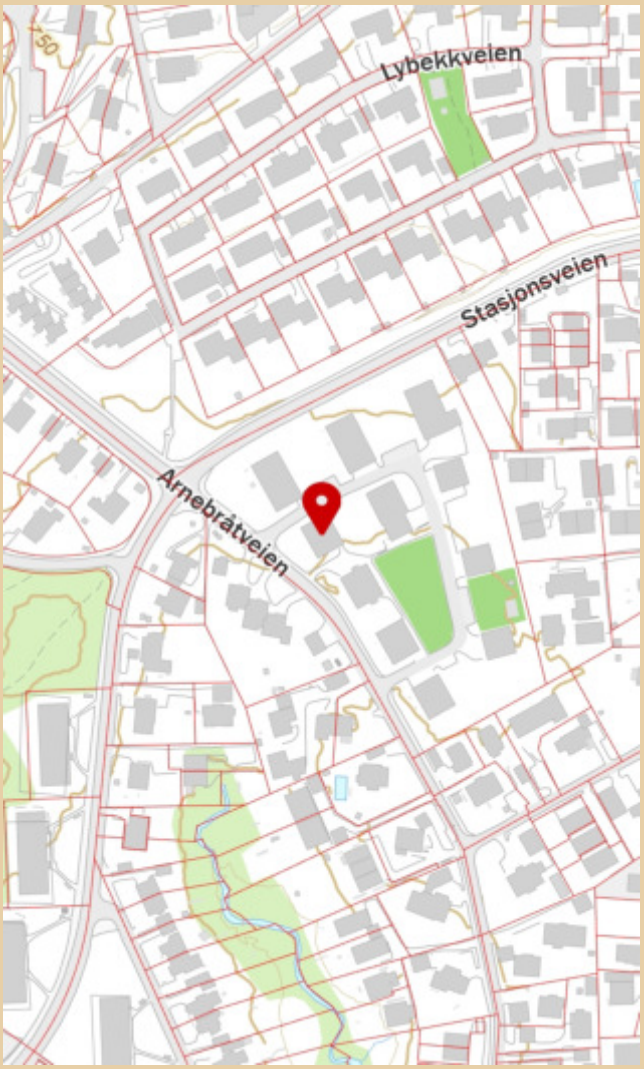
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

VAANINGSHUS - BYGGESAKSDOK (UATTESTERT) - 1952

J.nr. 1549

gate Arnebråtveien nr. 55

gnr. 27 bnr. ~~330~~ 1176 parsell av bnr.

blokk IV

Eier: A/S Holmenbygg, Huitfeldtsgt. 5, Oslo.

Anmelder: Arkitektene Juell & Scheen, Bygdönesveien 9, Oslo.

Ansvarshavende: Ing. Hans Engelberg, till. foreta rest. arb. 10/1 53
~~Murm. og tømrerm. Johan Tandberg~~ c/o A/S Holmenbygg, Huitfeldtsgt. 5, Oslo. Kort sendt til 1ste

Arbeidets art: Firemannsbolig. bjelkelag 5/11-52.KAE.

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

Anmeldelsesgebyr kr. 100 betalt.

Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 19. mai 1952

For bygningssjefen

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

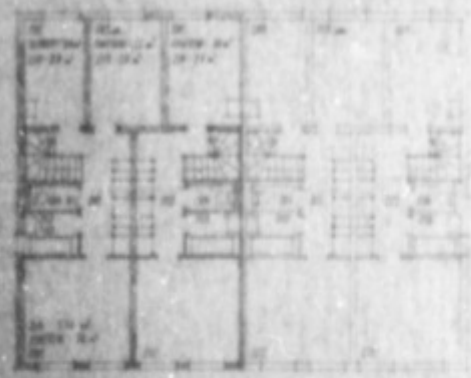
Oslo, den

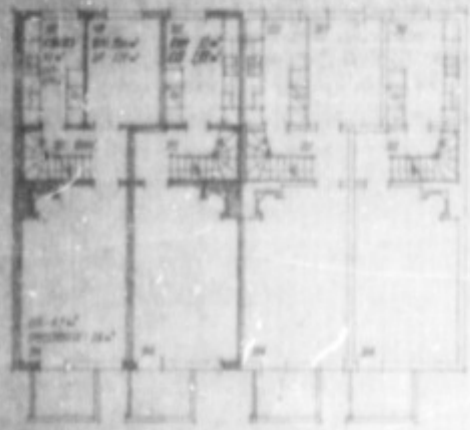
Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes för skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131). Overtredelse herav straffes med böter (kfr. § 153+152).

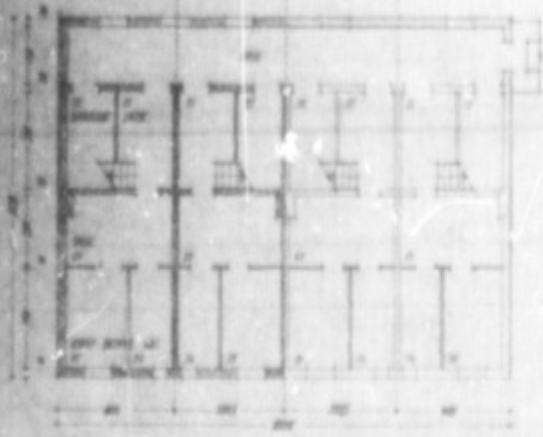
30

Gravning sendt 10/10-52.KAE.

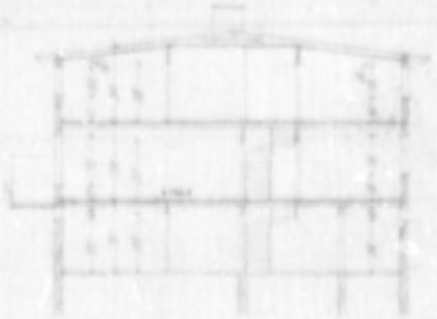
VAANINGSHUS - (DÅRLIG ORIGINAL) - 1952

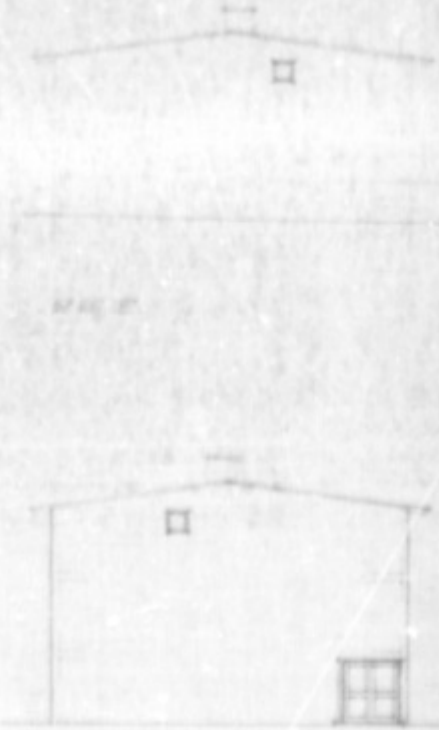






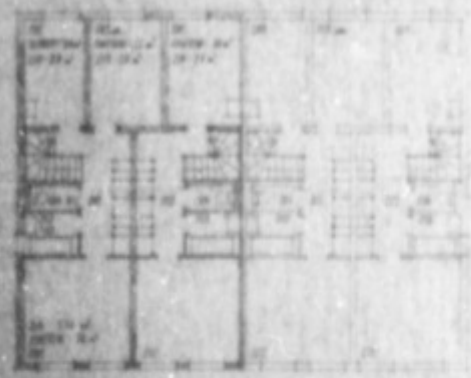


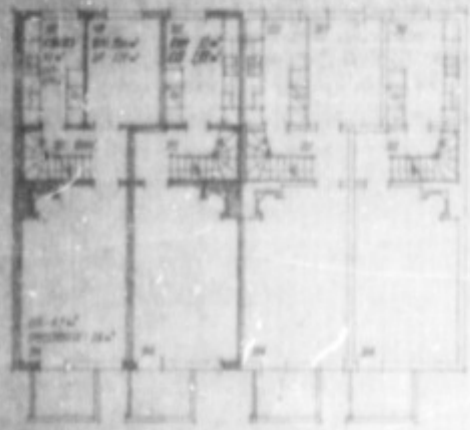


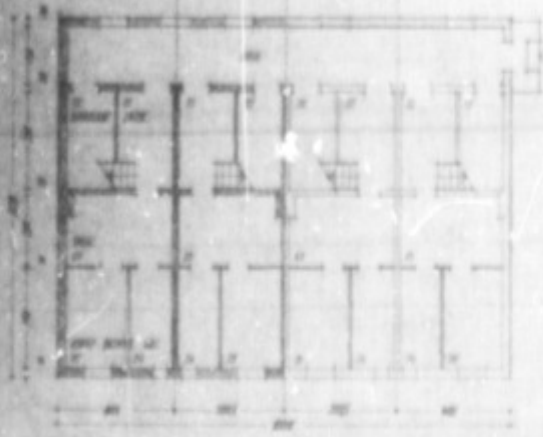


APPROVED

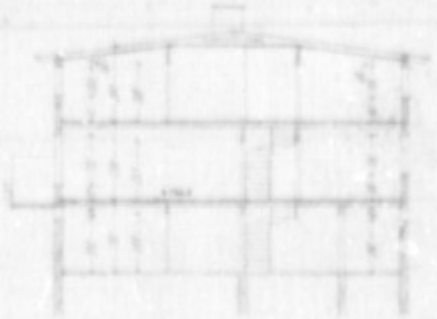
58

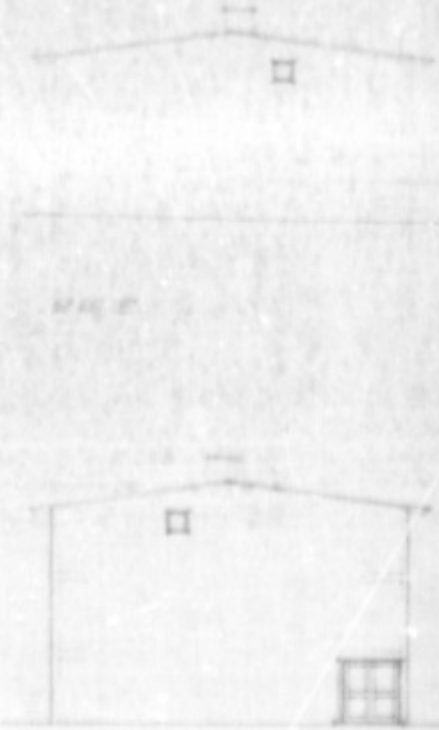








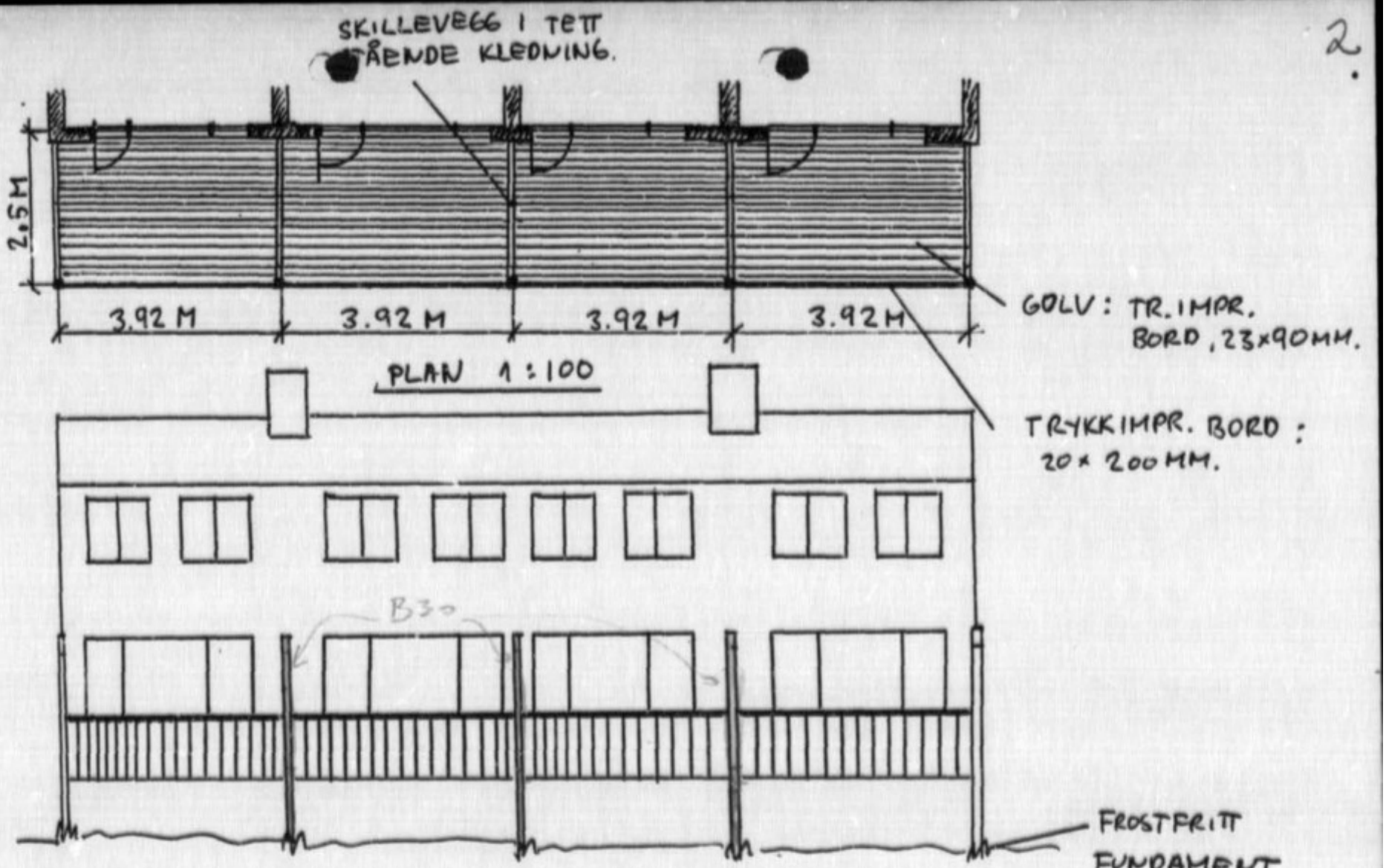




APPROVED

58

UTVIDELSE AV BALKONG - FASADE - 1985



PLAN 1:100

FASADE 1:100

ARNEBRÅTVN. 55, HOLMEN.
DATO: 27.5.85.
FORSLAG TIL NYE VERANDAER.
ING. RUNE OLSEN.
ARNEBRÅTVN. 53. 0385 OSLO 3.

- MLD OM GJENST ARB + (HENLAGT) - 1989 + 1990

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Utvidelse av balkong

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Arnebråtveien 55	Gnr.27, bnr.1176	85/5948

Byggherre

Tor Falck
Arnebråtvn. 55

0385 OSLO 3

Ansvarshavende

KS/lw

Dato

1.9.1989

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.12.1989 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Byggherre må sende inn en bekreftelse på at skillekonstuksjonene er i B-30 konstruksjon. Konfr. approbasjonen.

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

Henlagt - forfall 1/2-90

For bygningssjefen

fung. Overingeniør

Kjell Stølan

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sett godkjente tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

3/12

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

27/1176
Arnebråtveien 55

85/5948

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Heslegrav (ca. 3 meter) Punkt evaktuell anmerkning
om ferdigattest måtte komme 25/10-89 BVL

Henl. - forfall 1/2-90

Meldes ikke GAB f.f.g.

Arbeidets art: Utvidelse av balkong

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
27	1176	V	

Matr. nr.

Adresse: Arnebråtveien 55 V

Byggherre: Jor Falck

Andvord.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 1/9-89
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐ Sanert 5/90 dato AB. sign.
- ☐
- Ferdigbesiktigelse 30/8-89 I.I.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

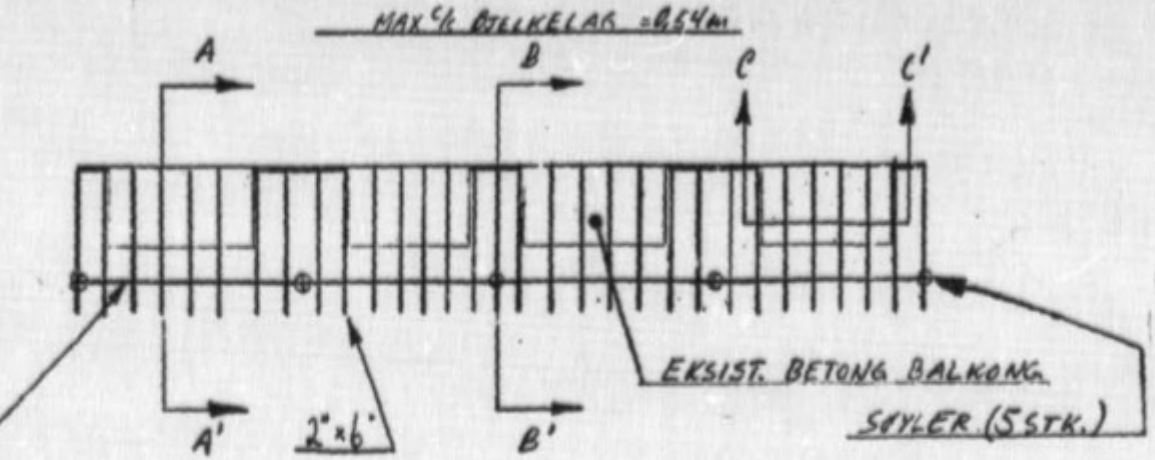
Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	
Byggetillatelse	
Byggetillatelse	Gravetillatelse

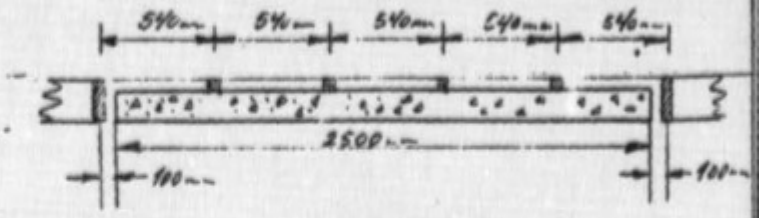
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D.J. nr. 05948
Mottatt - 5 DES. 1985

X

UTVIDELSE AV BALKONG - PLAN, SNITT - 1985



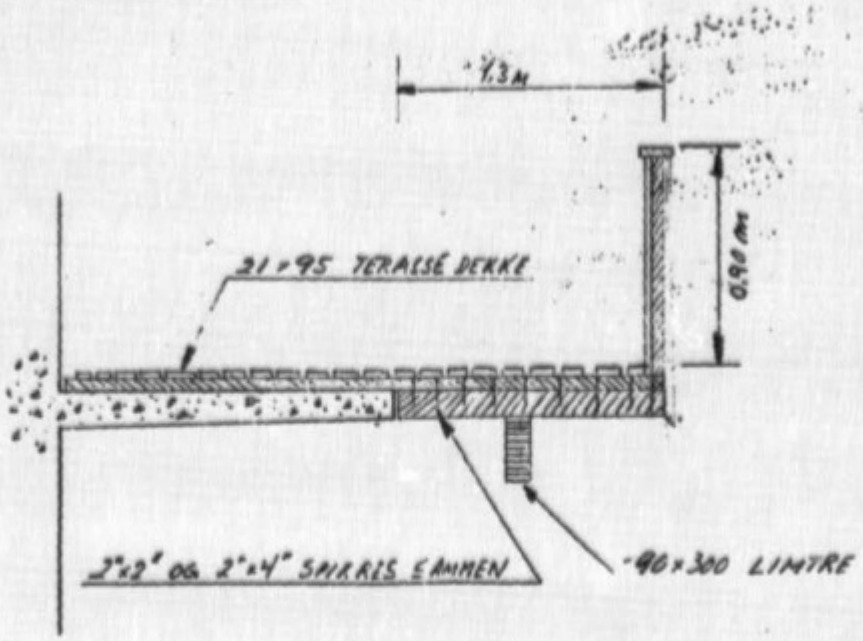
PLAN OVER BJELKELAG 1:100



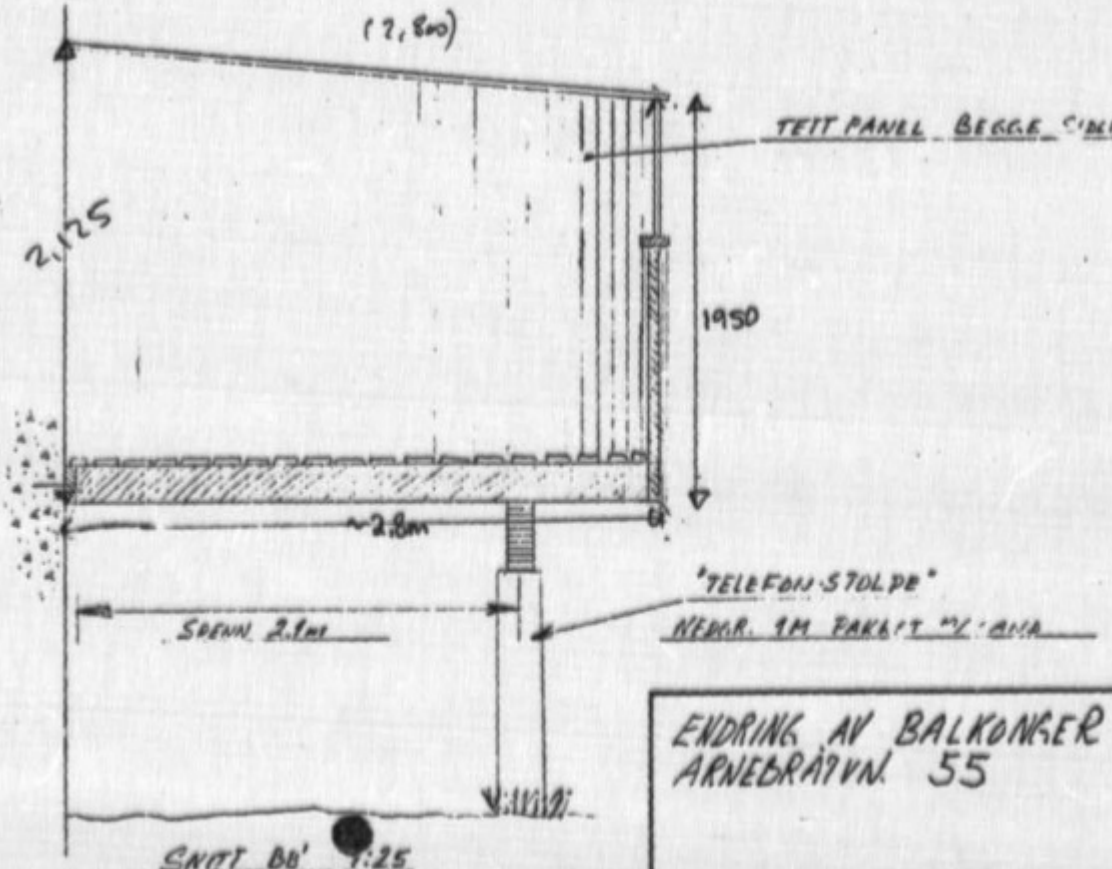
SNITT CC' 1:25

TYPISK FOR ALLE 4 EKSIST. BALKONGER

90×300 LIMTRE BÆREBJ.
4 SPENN À C.A. 4m
MAX SPENN 4,3m



SNITT AA' 1:25



SNITT BB' 1:25

ENDRING AV BALKONGER
ARNEBRÅTVN. 55

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 07.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 07.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/1176 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Arnebråtveien 55 0771 OSLO
Fakturamottaker:	Holmentunet Sameie v/ Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Eiernavn:	Holmentunet Sameie

Kommunale avgifter	NOK 824 154,31
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 824 154,31

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**200 605,53**	**0,00**	25060000006286029	11676783	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**200 605,53**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	10 206,00
Renovasjonsgebyr	244 203,57
Vann- og avløpsgebyr	569 744,74
Totale avgifter	**824 154,31**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 07.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/1176/0/25 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Arnebråtveien 55 0771 OSLO
Fakturamottaker:	Kildahl Julie Ihlen Arnebråtveien 55 0771 OSLO
Eiernavn:	Kildahl Julie Ihlen

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 2 201,00
Totalt	NOK 2 201,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**550,25**	**0,00**	25060000217794019	11712551	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**550,25**					

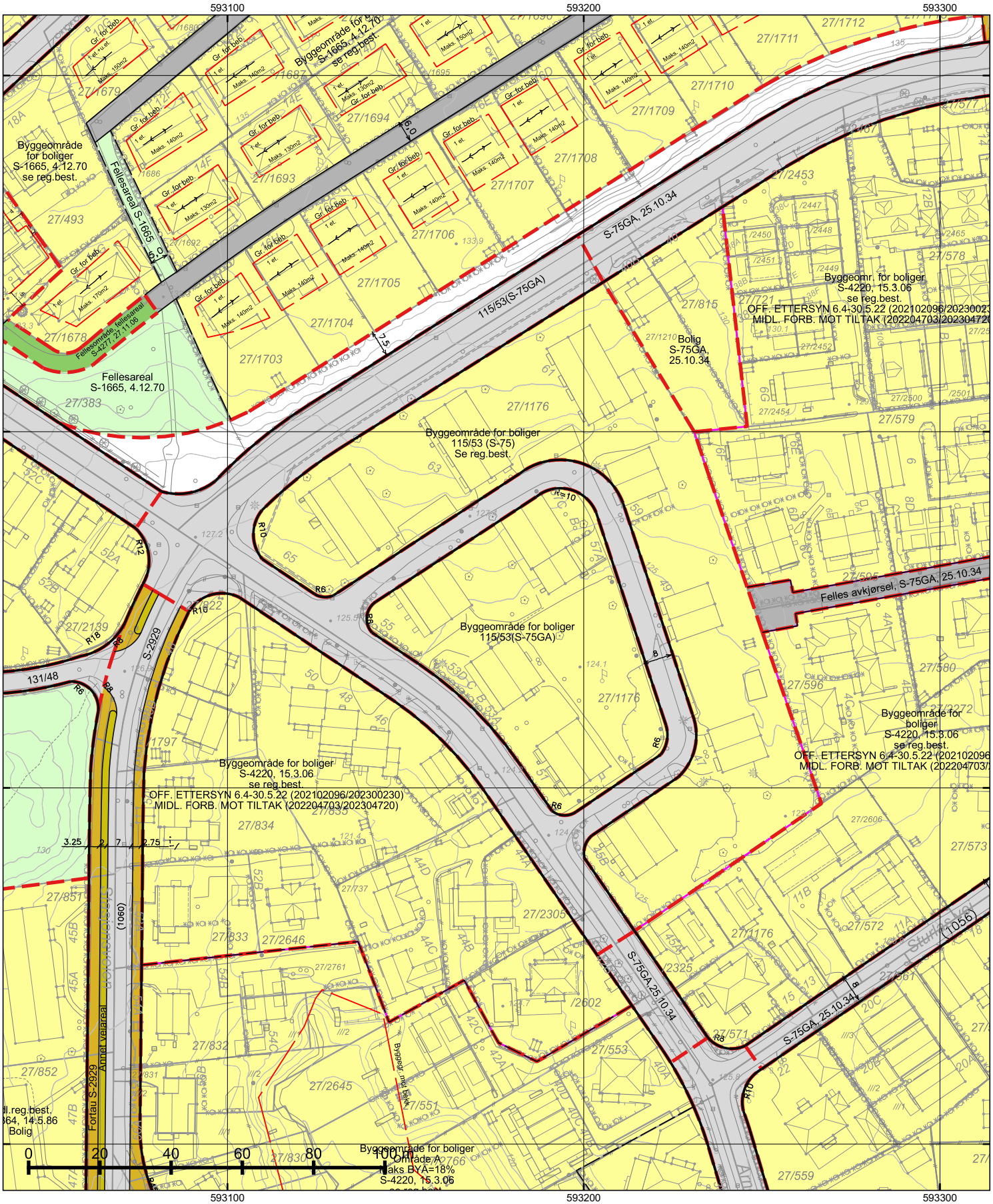
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 201,00
Totale avgifter	**2 201,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
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). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145459/ 86515315
Adresse: ARNEBRÅTVEIEN 55
Gnr/Bnr: 27/1176

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3006444
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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

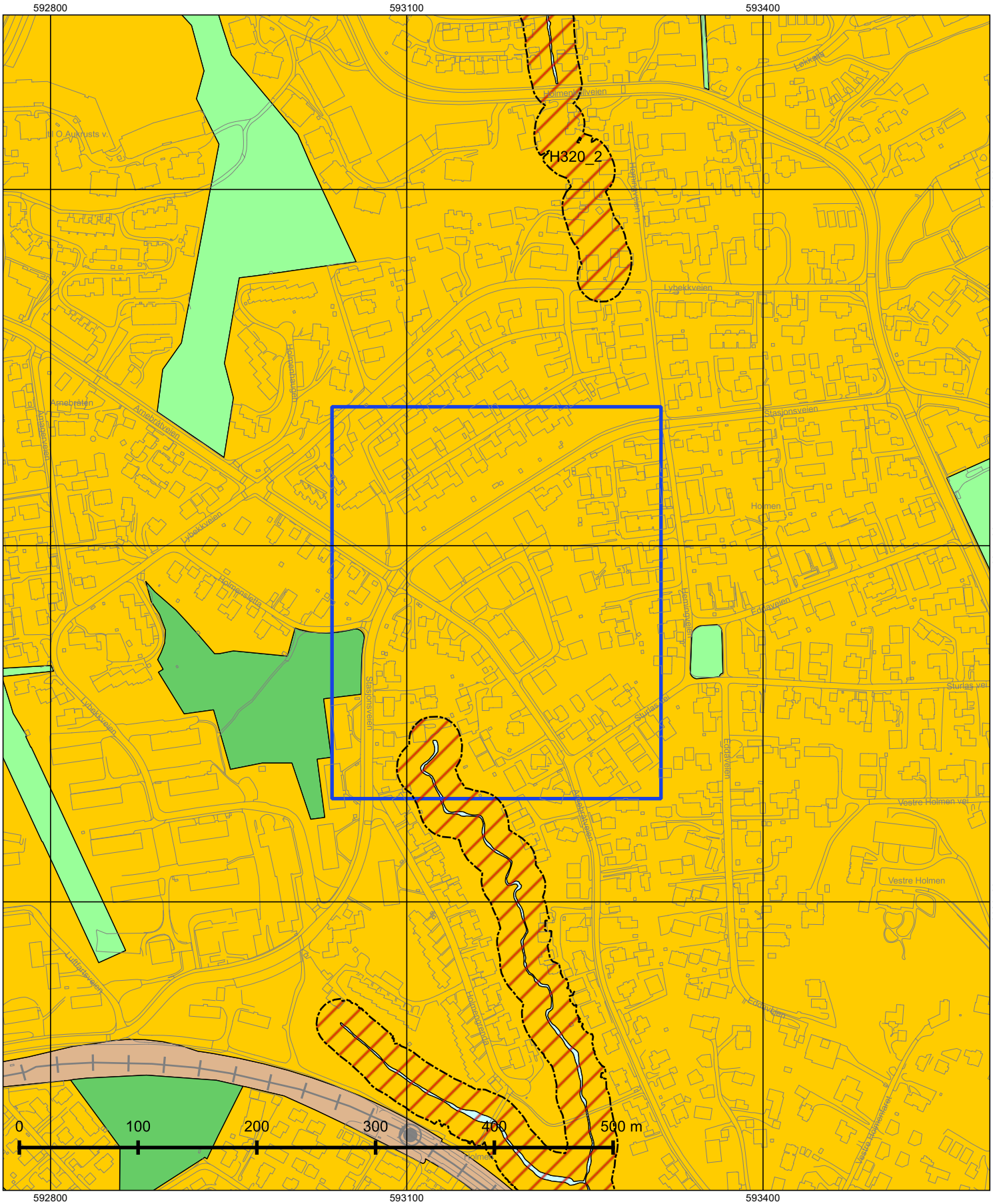
Naturmangfold

– 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: 145459/ 86515315
Adresse: ARNEBRÅTVEIEN 55
Gnr/Bnr: 27/1176

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3006444
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: 07.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145459/86515315
Deres ref.: 17752/

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



11553

Ad protest mot våningshus i 2 etasjer på parsell 9, 10, 11 av gnr.27 bnr.330, øst for Arnebråtveien.

11553 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303344
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-75GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

E-TAKST



etakst®

02.08.2025 Ref **4heil**

OPPDRAGSGIVER
Espen Kjellevold Wathle
espenwathle@gmail.com
481 65 566

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 27.06.2025

ARNEBRÅTVEIEN 55, 0771 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt

GNR 27 BNR 1176 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE HOLMEN

Meglers verdivurdering

8 900 000

Ekskl. fellesgjeld

57 134 Fellesgjeld

8 957 134 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	4 m²	-	11 m²	-	-
Tomt - ifølge takst 06.07.2025					16562 m²	

Byggeår	1954
Soverom	3
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	5801

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Arnebråtveien 77C, 0771 Oslo	03.10.2022	11 200 000	134 000	11 334 000	1980	123 m²
2	Løkkaskogen 6B, 0773 Oslo	07.05.2024	10 400 000	0	10 400 000	1979	127 m²
3	Arnebråtveien 81R, 0771 Oslo	10.04.2024	10 700 000	131 000	10 831 000	1981	116 m²

Velkommen til velholdt, lyst og pent rekkehus over tre plan i Arnebråtveien 55. Boligen ligger i et nydelig, barnevennlig nærmiljø, omkranset av store, grønne fellesarealer. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt veranda med utmerkede solforhold, skjermende markise og trapp ned til felles hageareal. Det medfølger også en utvendig parkeringsplass på eiendommen.

Rekkehuset er pent overflateoppusset i perioden 2017 til 2023, og ble blant annet påkostet med nytt kjøkken fra HTH og integrerte hvitevarer i 2022. Kjøkkenet og stuen dekker hele første etasje, mens det er tre soverom, bad, toalettrom og plassbygde garderobeskap i andre etasje. I kjelleren er det flislagt entré m/gulvvarme og skyvedørsgarderobe, samt en pent oppusset kjellerstue m/åpen peis, et flislagt bad og en ekstern bod.

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

Kristine Hveem Følkner
Scenario Eiendomsmegling AS
kristine.folkner@privatmegleren.no
906 06 975

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

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:
Arnebråtveien 55
Gnr. 27 Bnr. 1176 Snr. 25 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0096

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kristine Hveem Følkner

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 90 60 69 75

E-post: kristine.folkner@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

Notater

Notater