PRIVATMEGLEREN
PARK

HOLBERGS GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Holbergs gate 3

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	2 min
Bunnpris Bislett	2 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 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	11 min
Vitusapotek Holbergs Plass	2 min
Vinmonopolet Paleet	11 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Lille bislett	5 min
Treningshuset	5 min
SATS Bislett	7 min

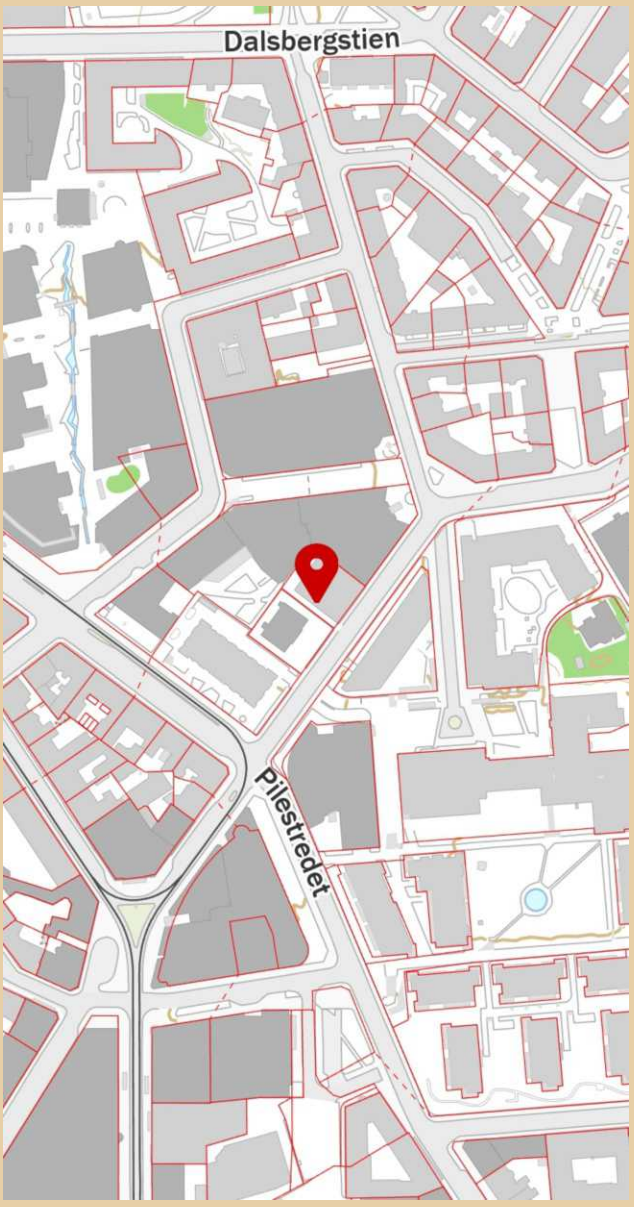
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



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

Holbergs gate 3

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	2 min
Bunnpris Bislett	2 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 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	11 min
Vitusapotek Holbergs Plass	2 min
Vinmonopolet Paleet	11 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Lille bislett	5 min
Treningshuset	5 min
SATS Bislett	7 min

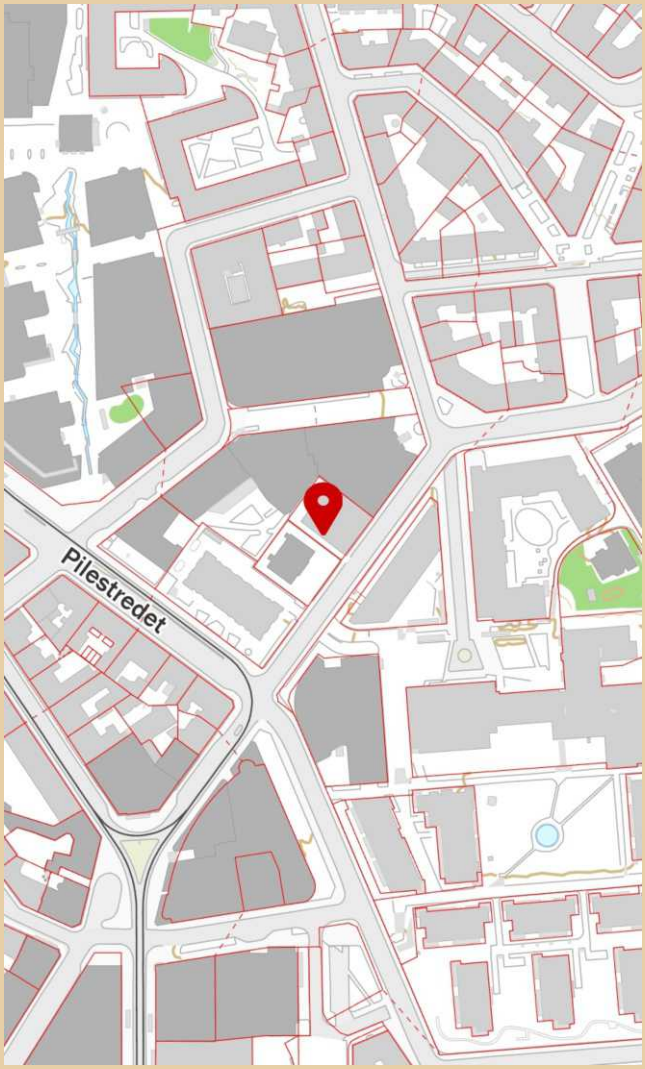
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



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 2026

Holbergs gate 3

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

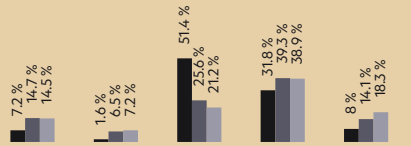
BARNEHAGER

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	2 min
Bunnpris Bislett	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	6 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Lille bislett	5 min
Treningshuset	5 min
SATS Bislett	7 min

«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

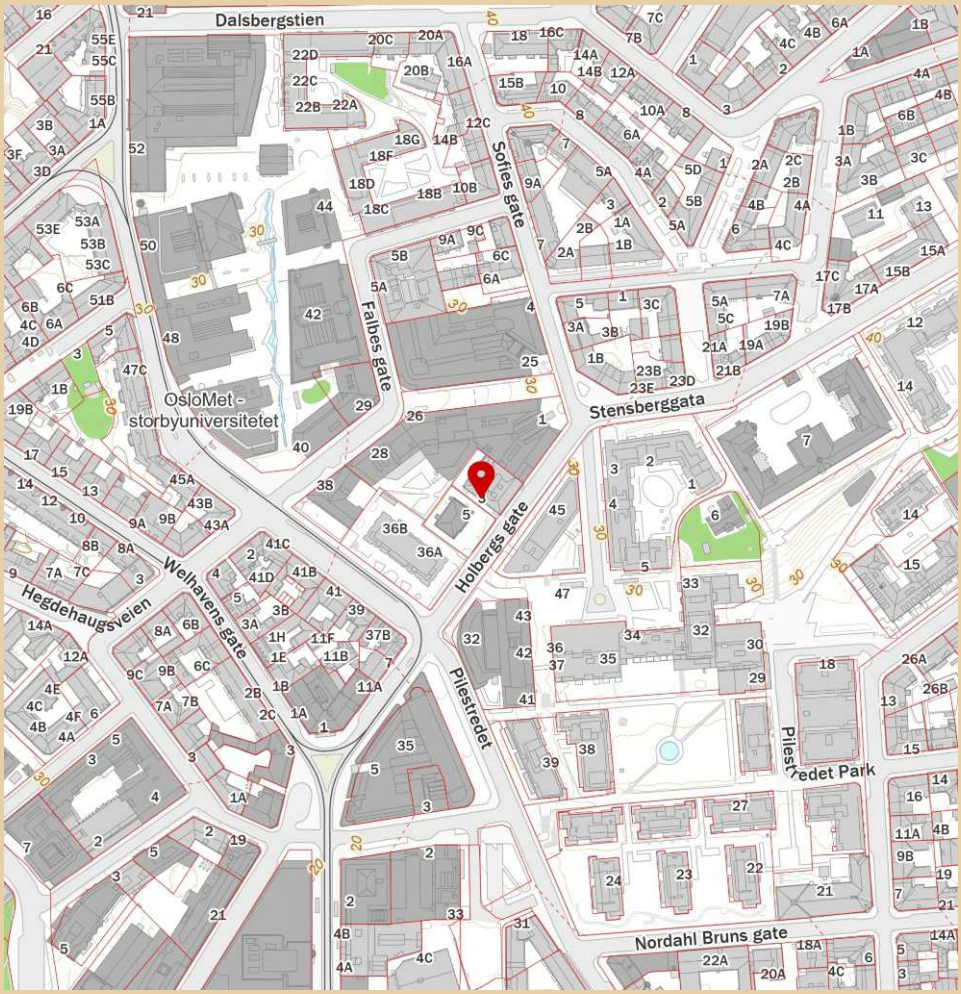
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

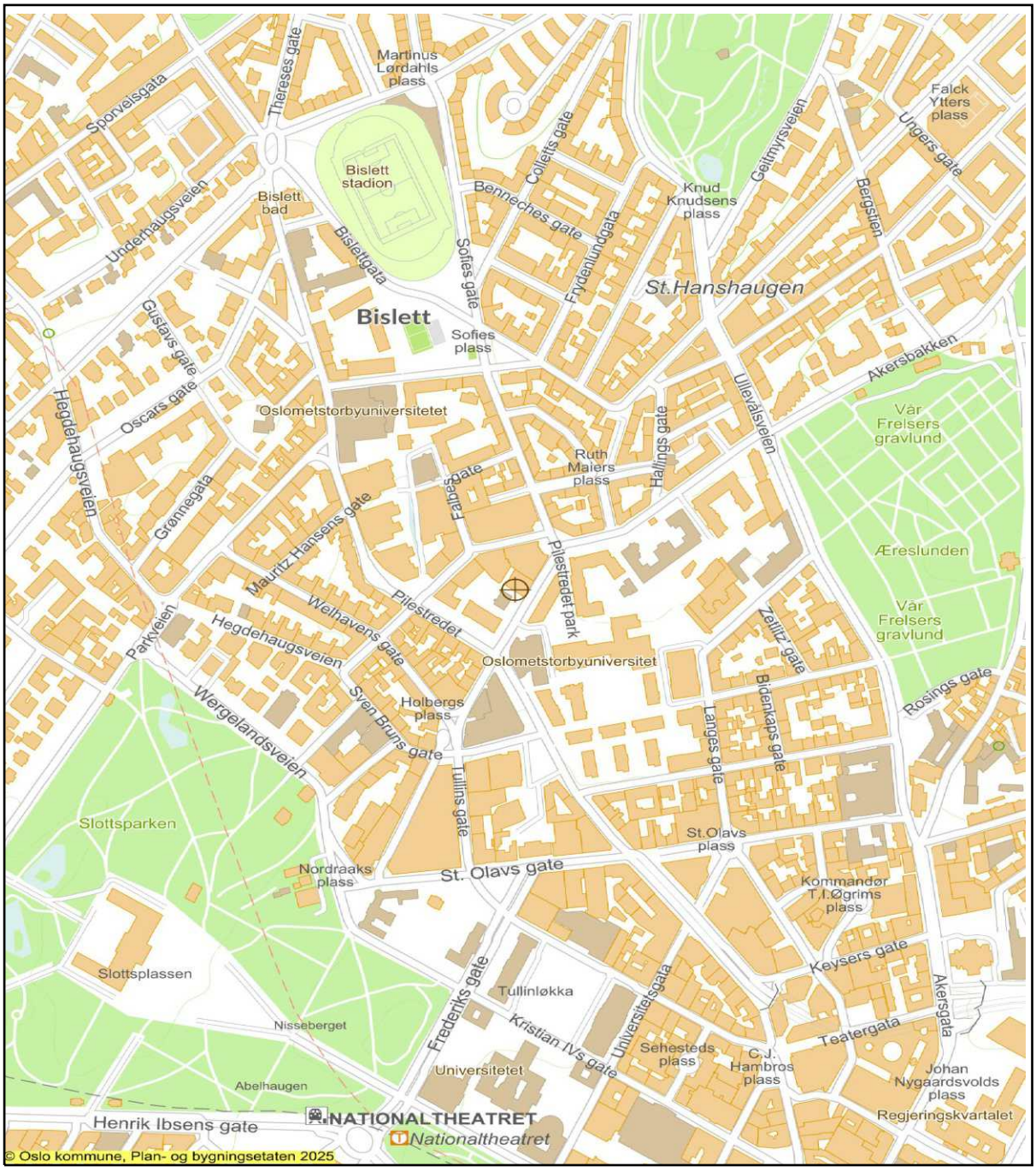
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Oversiktskart

Adr.:	Holbergs gate 3	**Bydel :**	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	208 / 312	**Skolekrets (2020/2021):**	Møllergata



Dato: 14.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260168

Selger 1 navn
Mathias August Alquist Knudtzon

Gateadresse
Holbergs gate 3

Poststed	Postnr
OSLO	0166

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260168

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024

Arbeid utført av: I regi av sameiet

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

Document reference: 6260168

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av sameiet

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: 6260168

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: 6260168

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Knudtzon	1b29474ae25f7d8a24d86d38c4194a71cdea3fa7	13.04.2026 11:50:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260168

→ 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

Oslo

S-2457

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Holbergs gate 1, 3, 5, Stenberggata 26 og 28 samt Pilestredet 34 og 38.

Vedtaksdato: 10.04.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198001571

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen for eiendommene Holbergs gate 1, 3 og 5, Stensberggata 26 og 28, samt Pilestredet 34 og 38, Oslo kommune

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Holbergs gt. 1 og Stensberggt. 26 og 28 er regulert til:
- Byggeområde for industri.
- Fellesareal - lek/opphold.

Holbergs gt. 3 og 5 samt Pilestredet 38 opprettholder tidligere regulering. Byggeområde for boliger U= 0,7 - 1,5.
Pilestredet 34 opprettholder sin tidligere regulering.
Byggeområde for boliger med spesialområde - trafostasjon i u-etasje maks. U=1,3

§ 3. Maksimalt tillatt antall etasjer er angitt på reguleringskartet.

§ 4. For industribebyggelsen skal parkering ordnes på egen grunn.

§ 5. Fellesareal - lek/opphold skal ligge over del av underetasje og del av 1. etasje på industribebyggelsen, og være felles for eiendommene Holbergs gate 1, 3 og 5, Pilestredet 34 og 38 samt Stensberggt. 26 og 28 Arealet skal opparbeides parkmessig.

§ 6. Med byggemelding skal følge plan som viser atkomst mellom eiendommene Holbergs gate 3 og 5 og Pilestredet 34, 36 og 38 og tilstøtende fellesareal. Fellesarealet må sikres ved gjerde hvor høydeforskjell mellom lekeplass og terreng overstiger 0,5 m.

§ 7. Atkomst til industriområdet skal skje fra Pilestredet via Stensbergata.

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260168 . Vår ref.: 3839-1-05 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Holbergsgate 3
Organisasjonsnr:	988626007
Seksjonseier:	Knudtzon, Mathias August Alquist
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Holbergs Gate 3, 0166 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	208
Bnr.	312

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 52993210.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208412914
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 773 673,00
Innfrielsesdato:	30.09.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 613,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 613,00

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	836,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 302,-
Annen formue:	4 295,-
Gjeld:	69 768,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208412914
Restsaldo:	69 561,88
Kapitalkostnader:	474,47
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 561,88,-, 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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: holbergsgt3@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6.725,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3839
SAMEIET HOLBERGSGATE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOLBERGSGATE 3

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:

6. mai 2025 kl. 19:00, Bakgården.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Fuglebæsj

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOLBERGSGATE 3

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
[Navn] er valgt.

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3839 Sameiet Holbergsgate 3.pdf
2. 3839 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 71 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christina Østergaard

  Erfaring og kjennskap til gården og sameiet

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

- Linda Ingvaldstad
- Line Kristin Aune

  Jeg har tidligere vært styremedlem i et boligsameie på Ullern og er motivert for å bidra som ny eier og beboer i Holbergsgate 3

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

- Kristian Kuldseth

Sak 8
Fuglebæsj

Forslag fremmet av:
Ellen Marie Solem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved inngangen til oppgang A er det ekstreme mengder fulgebæsj. Jeg har opplevd dette problemet tidligere da jeg bodde i Bergen hvor vi valgte å ikke gjøre noe med det og det hele endte i larver osv som kom seg inn i leiligheten øverst i bygget og en stor forsikringssak som kunne vært unngått om man bare hadde satt opp noe for at fuglene ikke kan sette seg der. Ønsker at det skal bli vurdert tiltak for å stoppe dette.

Er heller ikke noe hyggelig at døren du går inn er bæsjet ned.

Forslag til vedtak
Ønsker ikke vedtak men utbedring av problemet.

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført 3 stk. styremtøter siden sommeren 2024.

Gjennom høsten 2024 og vinteren 2024/2025 har styret aktivt jobbet med å fullføre alle punkter på vedlikeholdsplanen:

Balkonger er utbedret(dog med reklamasjon til Bygårdservice grunnet fuktgjennomslag etter kort tid, dette har skjedd grunnet fortsatt fukt i konstruksjon når nymalt, Bygårdservice innrømmer feil og vil male opp undersiden av balkongene på ny når all fukt er bort i løpet av mai/juni)

Alle oppganger og trapper er malt opp i flotte farger.

Brannsikringstiltak i kjeller er nesten ferdig, mangler brannslukkingsapparat.

Vi har fått nye pipehatter på 2 piper som forårsaket lekkasje inn i 2 stk. toppleiligheter.

Styret har sagt opp gammel avtale om vaktmester og renhold og inngått ny avtale med Bygårdservice som er "all inclusive" til tilsvarende beløp som tidligere avtaler. I korte trekk så slipper vi uforutsigbarhet i forhold til mye eller lite snø og ingen variable kostnader. I tillegg er det hensiktmessig med 1 leverandør av tjenestene som også kan ta på seg større og mindre oppdrag når noe dukker opp. les: totalleverandør av alle tjenester bygget trenger.

Bygget skal nå være i god stand uten noe større kostander som venter.

Styret har diskutert mulighetene for å iverksette en flytteavgift, vi ser at mange av skadene som oppstår på oppganger/trapper skjer i forbindelse med flytting inn og ut. Flere sammenlignbare sameier har 2-4.000,- i avgift for å dekke kostnader som påløper ettter "flytteskader"

Styret har også diskutert om vi bør legge mer ansvar over på beboere i forholdt til forsikringsskader. Det har vært 3 vannskader siste året, vi har forsikring, men bør beboerne som har "skyld i skader" ta egenandeler selv - 15.000,- i egenandel pr. skade.

Økonomien: Budsjettet og felleskostnader er oppjustert for å hensynta økte kostnader til vann, renovasjon, forsikringer og en generell høy prisstigning på nødvendige tjenester. Det gjøres oppmerksom på at budsjettet er basert på normal drift, uten vedlikeholds-buffer.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOLBERGSGATE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOLBERGSGATE 3.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IW64W-EXZY1-1EW8V-EGQ2T-ZLAVE-0GXNA

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-27 15:52:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IW64W-EXZY1-1EW8V-EGQ2T-ZLAVE-0GXNA

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.

SAMEIET HOLBERGSGATE 3
ORG.NR. 988 626 007, KUNDENR. 3839

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 097 208	1 036 840	1 097 630	1 151 850
Andre inntekter	3	40 504	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 137 712**	**1 036 840**	**1 097 630**	**1 151 850**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 011	-9 588	-9 588	-10 000
Styrehonorar	5	-71 000	-68 000	-68 000	-71 000
Revisjonshonorar	6	-7 308	-8 451	-8 451	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-45 279	-43 000	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-7 274	-2 175	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 343 319	-162 880	-127 000	-144 000
Forsikringer		-194 221	-189 812	-192 000	-207 000
Kommunale avgifter	9	-289 491	-286 387	-267 900	-301 000
Energi/fyring		-8 018	-9 644	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 546	-131 283	-150 000	-158 000
Andre driftskostnader	10	-107 411	-140 771	-102 653	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 244 878**	**-1 051 991**	**-977 592**	**-1 059 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 107 166**	**-15 151**	**120 038**	**92 850**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 407	20 428	16 700	17 000
Finanskostnader	12	-74 786	-53 064	-50 000	-137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-53 379**	**-32 636**	**-33 300**	**-120 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 160 545**	**-47 787**	**86 738**	**-27 150**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 160 545	-47 787		

SAMEIET HOLBERGSGATE 3
ORG.NR. 988 626 007, KUNDENR. 3839

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 157	128
Forskuddsbetalte kostnader		68 076	69 412
Driftskonto OBOS-banken		346 739	172 946
Sparekonto OBOS-banken		57 737	58 740
SUM OMLØPSMIDLER		**482 709**	**301 226**
SUM EIENDELER		**482 709**	**301 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 623 918	-463 374
SUM EGENKAPITAL		**-1 623 918**	**-463 374**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 795 857	674 446
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 795 857**	**674 446**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 519	4 304
Leverandørgjeld		305 540	71 103
Påløpte renter		746	4 707
Påløpte avdrag		0	10 075
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**310 770**	**90 154**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**482 709**	**301 226**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Holbergsgate 3

Christian Dannevig Kristian Patrick Kulsveen Erik Mosli

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	1 097 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 097 208**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige Forsikring	40 504
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 504**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 011
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 011**

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 71 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 308.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 274
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 274**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 236 197
Drift/vedlikehold VVS	-40 504
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 617
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-13 001
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 343 319**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-193 005
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-90 230
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-289 491**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 274
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 028
Vaktmestertjenester	-40 407
Renhold ved firmaer	-44 568
Andre fremmede tjenester	-956
Andre kontorkostnader	-454
Bank- og kortgebyr	-2 724
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 411**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 035
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 737
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	295
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 340
SUM FINANSINNTEKTER	**21 407**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-74 541
Renter på leverandørgjeld	-245
SUM FINANSKOSTNADER	**-74 786**

NOTE: 13
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 låneopptak.

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 143	
		-1 795 857
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2011	-1 821 968	
Nedbetalt tidligere	1 147 522	
Nedbetalt i år	674 446	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 795 857**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 3839 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOLBERGSGATE 3

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HOLBERGSGATE 3

Organisasjonsnummer: 988626007
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 19:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Christian Dannevig
>
> ✓ **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 Per Pettersen og Hans Bugge
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Kristian Evensen

Christian Dannevig

Hans Bugge

Document ID: 680e3f43-e41e-4a9e-b38d-64f6e1cd817a

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 71 000 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 71 000 kroner
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christina Østergaard

Følgende stilte til valg:
Christina Østergaard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Line Kristin Aune
Linda Ingvaldstad

Følgende stilte til valg:
Line Kristin Aune
Linda Ingvaldstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Kulsveen

Følgende stilte til valg:
Kristian Kulsveen

8. Fuglebæsj

Fremmet av: Ellen Marie Solem

Kristian Evensen

Christian Dannevig

Hans Bugge

Document ID: 680e3f43-e41e-4a9e-b38d-64f6e1cd817a

Ved inngangen til oppgang A er det ekstreme mengder fulgebæsj. Jeg har opplevd dette problemet tidligere da jeg bodde i Bergen hvor vi valgte å ikke gjøre noe med det og det hele endte i larver osv som kom seg inn i leiligheten øverst i bygget og en stor forsikringssak som kunne vært unngått om man bare hadde satt opp noe for at fuglene ikke kan sette seg der. Ønsker at det skal bli vurdert tiltak for å stoppe dette.

Er heller ikke noe hyggelig at døren du går inn er bæsjet ned.

Forslag til vedtak:
Ønsker ikke vedtak men utbedring av problemet.

✓ **Vedtatt.**

Christian Dannevig

Kristian Evensen

Hans Bugge

SignWell

Completed Document Audit Report

Completed with SignWell.com

Title: Årsmøte referat 2025

Document ID: 680e3f43-e41e-4a9e-b38d-64f6e1cd817a

Time Zone: (GMT+00:00) Coordinated Universal Time

Files

Årsmøte referat 2025.pdf - 3 pages — May 08, 2025 10:10:48 UTC

Activity

Christian Dannevig IP: 80.232.77.13	created the document (christiandannevig@gmail.com)	May 08, 2025 10:12:53 UTC
Christian Dannevig IP: 80.232.77.13	sent the document to christiandannevig@gmail.com, evensen.kris@gmail.com, and buggehans@gmail.com	May 08, 2025 10:17:13 UTC
Christian Dannevig IP: 80.232.77.13	first viewed document (christiandannevig@gmail.com)	May 08, 2025 10:17:45 UTC
Christian Dannevig IP: 80.232.77.13	signed the document (christiandannevig@gmail.com)	May 08, 2025 10:18:15 UTC
Kristian Evensen IP: 2a02:2121:106:6237:f976:b686:fd2e:c00c	first viewed document (evensen.kris@gmail.com)	May 08, 2025 12:03:29 UTC
Kristian Evensen IP: 2a02:2121:106:6237:f976:b686:fd2e:c00c	signed the document (evensen.kris@gmail.com)	May 08, 2025 12:03:50 UTC
Hans Bugge IP: 2001:464e:6f44:0:c855:c259:dee8:a9bd	first viewed document (buggehans@gmail.com)	May 08, 2025 14:45:04 UTC
Hans Bugge IP: 2001:464e:6f44:0:c855:c259:dee8:a9bd	signed the document (buggehans@gmail.com)	May 08, 2025 14:45:56 UTC

V E D T E K T E R

for

Sameiet Holbergs gate 3, org. nr.988 626 007

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret i årsmøtet 12.06.2018.

§ 1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Holbergs gate 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.09.1988.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 23 seksjoner, der av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. gnr. 208, bnr. 312 i Oslo kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker forholder seg til reglene i sameiet og er oppdatert på husordensregler og informasjon sendt ut av styret. Likeledes må seksjonseier selv besørge nøkler, tilgang til fellesanlegg for tv og internett og andre praktiske ting for sine respektive leietagere. Styret forholder seg kun til seksjonseier.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, fliselegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Flytting av funksjonsrom som kjøkken og bad
- Endring på felles fasade og infrastruktur slik som hovedledninger for vann, avløpsrør, inspeksjonsluker, ventilasjonssjakter, pipeløp, vinduer, ytterdører og tiltak knyttet til strømforsyning utenfor seksjonen. etc.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3.1, 4.avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Se vedlegg.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av utvendige sluk og kum, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5.1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

5.2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto, og skal utgjøre minimum 10% av fellesutgiftene. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6.1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6.2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 7 Styret og dets vedtak

7.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollene skal lagres samlet i et elektronisk arkiv.

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7.5 Inhabilitet

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

7.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 8 Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til regnskapsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8.2 (1).

8.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.10 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 9 Regnskapsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9.1 Regnskapsfører

Sameiet skal ha regnskapsfører. Styret ansetter regnskapsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Kostnadene for egenandel ved bruk av sameiets forsikring fordeles med utgangspunkt i vedlikeholdsansvaret slik grensesnittet fremgår av vedtektenes § 4 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar. Seksjonseier har ansvaret for kostnader knyttet til vedlikehold av sin bruksenhet. Videre er kostnader knyttet til den enkelte bruksenhet en særkostnad som skal dekkes av seksjonseier. Der skaden kun rammer egen seksjon vil egenandelen derfor kreves dekket av seksjonseier. Dersom skaden rammer fellesarealer, men det er seksjonseier som er å bebreide grunnet manglende vedlikehold av sin bruksenhet, vil også egenandelen kunne kreves dekket av seksjonseier. I tilfeller utover disse vil egenandelen være en del av sameiets fellesutgifter som tidligere.

§ 10 Diverse opplysninger

10.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10.2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10.3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Holbergs gate 3

Vedtatt i sameiermøtet 12.06.2018

§ 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, gjensidig trivsel og at ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Brudd på husordensreglene i form av støy eller liknende søkes først og fremst å løses beboerne i mellom. Om muntlig klage ikke etterkommes ved brudd på husordensreglene, eksempelvis ved støy, skal det sendes skriftlig klage til styret. Brudd på husordensreglene vil bli håndtert i samsvar med styrets retningslinjer.

Ulovlig virksomhet eller aktivitet innenfor sameiets eiendom vil bli politianmeldt.

§ 2 Støy og nattero

Mellom kl 23;00 og 07;00 skal det være nattero i gården. Det betyr at støyende aktiviteter ikke skal foregå i dette tidsrommet. Det innebærer bl.a. at

A) vinduer mot bakgården (indre gårdsrom) skal være lukket mellom kl 23;00 og 07;00 dersom det avholdes fest eller det av andre årsaker genereres støy.
B) At kombinasjon av opphold og samtaler i bakgården (indre gårdsrom) mellom kl 23;00 og 07;00 om mulig skal unngås.
C) At opphold på balkongene som genererer støy ikke skal forekomme mellom kl 23;00 og 07;00. Skal det ved spesielle anledninger foregå festligheter utover kl 23;00, skal tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. Musikken skal allikevel dempes, og den som har festen skal sørge for at gjester forlater leiligheten på en måte som ikke plager naboene.

Støyende aktivitet som følge av oppussing og vedlikehold skal varsles naboene i god tid og for øvrig begrenses til de tider som er nevnt over.

§ 3 Orden i oppganger og kjeller

Inngangsdører, kjellerdører og dører mellom oppganger og kjellere skal alltid være låst. Sykler, barnevogner og liknende skal plasseres i dertil anviste rom. På grunn av brannsikkerheten skal kjellergangene holdes fri for gjenstander. Hensatt søppel i fellesarealer kan bli fjernet og kastet uten varsel.

§ 4 Søppel, avfall og annet skrot

Søppel og avfall må ikke plasseres på sameiets fellesarealer utenom anvist plass. Husholdningssøppel skal legges i søppelkassene som er plassert i ytre gård. Pappesker brettes sammen og legges i containere for papir sammen med øvrig papiravfall. Alt annet skrot, som for eksempel utskifting av innredning etter modernisering, gammelt inventar etc, må fraktes bort av den enkelte. Sigarettstumper og liknende skal ikke kastes fra balkonger eller vinduer eller kastes i fellesarealene.

§ 5 Vaktmester, dugnad mm.

Sameiet benytter seg av en ekstern innleid vaktmestertjeneste. Vaktmester forestår gressklipping, rydding, snømåking og mindre vedlikehold, og har et fast oppmøte hver 14.dag. Alle tilleggstjenester hos disse skal bestilles av styret. Ved uforutsett mye snøfall eller rot og søppel mellom vaktmesterens tilstedeværelse, verdsettes det likevel at beboerne tar i et tak selv når det er behov.

Rydding, lettere vedlikehold og utplanting i bakhagen som ikke ivaretas av vaktmester ivaretas av beboerne i felleskap i en årlig dugnad om våren. Til dugnaden bestilles avfallscontainer, og denne kan også benyttes til beboernes private avfall.

§ 6 Balkonger

Det er ikke tillatt å benytte balkongene som oppbevaringsplass for sykler, kasserte møbler eller annet rot. Ved eventuell montering av trekk på rekkverket tillates kun farger bestemt av styret. Blomsterkasse skal være svarte eller tilsvarende farge som harmonerer med rekkverket. Blomsterkasser som henges på utsiden, må ha kassestativ – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Grilling og risting/lufting av tekstiler er tillatt, så lenge det ikke sjenerer naboene.

§ 7 Uteplass, bakhage og fellesarealer

Fellesarealer skal ryddes etter bruk. Bakhagen skal ikke brukes til støyende sammenkomster etter kl 23:00.

§ 8 Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak er det utarbeidet en branninstruks for gården vår. Denne er distribuert til alle seksjonseiere og er i tillegg hengt opp ved branntavlene i 1. etasje i begge oppgangene. Les og lær!
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

§ 9 Parkering av motorkjøretøy

Bensindrevne kjøretøyer skal ikke hensettes i indre gård. Det er ikke tillatt å parkere biler på sameiets eiendom. Biler kan likevel kortvarig stoppe i ytre gård for av- og pålessing, eller andre nødvendige ærend. En lapp med telefonnummer skal legges i bilvinduet, slik at bileier kan nås for flytting.

§ 10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet, så lenge dette ikke er til sjenanse for naboene eller går ut over fellesarealene, se gjeldene vedtekter.

§ 11 Skilt og nøkler

Skilt til postkasse og callinganlegg skal være enhetlig og bestilles via vaktmester eller styret etter behov.

Alle dører inn til fellesarealene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til seksjonseierne. Nøkler kan bestilles hos styret. Hold alle dører lukket og låst til enhver tid, og ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på callingen.

Kontaktinformasjon

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på oppslagstavlen og på epost. Styret epostadresse er: holbergsgate3@gmail.com.

I tillegg har sameiet en lukket Facebookgruppe som alle oppfordres til å melde seg inn i: *«Sameiet Holbergsgate 3»*

Holbergsgt. 3

Anr. 167/1895

Våningshūs.

V. D J.-No. 167 95
6 Bilag.

1 Tegning
1 Beregning
3 Tegninger

(I Skjøde) Vedlagt fremsendt anmelder

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshuus

paa Matr.-No. 3 Halbergsgade

Indleveret 11 Juni 95 Attesteret

Bygningskommissionen Kristiania 280/95

Overrendes Hr. Opmaalingsdirektøren til Erklæring.

Christiania 12 Juni 1895
Hans Linstow

B
251/95

Bygningen staaer paa Bagsiden til Nabogrund
Matr.N. 34 B Pilestrædet (privat Vej).

d. u. s.

Theodor Gaulis.

Overrendes den anden Sundhedskommissions Indtet at bemærke ved Klosettene naar Skillevæggene mellem disse og Kjøkkenerne gjøres dobbelte med Luftrum i Forbindelse med fri Luft. Indkjørselen til Ligsgaarden ligger ikke bekvemt for Pudrettørerne. Man har heggjort fremlagt skriftligt Bevis for at Eieren har Ret til at anordne Vandet og Vandfald ud mod den særskilt matrikulerede Gade paa Bagsiden, hvilket er lovet at skulle blive fremsendt os af de første Dage. Forøvrigt Intet at bemærke saafremt Stabilitets beregningen for Tømkonstruktionen over Indkjørselen for Klosetsets Vægge er fyldestgjørende.

Sundhedskommissionen Kristiania J. No. 259/95

Kristiania 15 Juni 1895
Hans Linstow

Overrendes Kr. Stadskondukteuren, idet jeg med hensyn til Klosetterne henholder mig

Ventilationsrøret må ikke være forsynet med Klap eller Gardin til Bygningsinspektørens nærmere Bestemmelse. Forøvrigt vil der her saaledes paalægges Pigtaarnet en Gulvflade der er mindre end 6 Qm.

1453/93

Chria 18/6 95 J. Nordtzow

Da den private Vei ikke har større Bredde end 6,25 Meter Bredde saa kan Bygning med Facade mod denne Vei ikke tillades gjort til større Høide end Veiens Bredde. Planen kan derfor ikke approberes. –

Christiania 20. Juni 1895

G. Bull.

Tilbageleveres Hr. Stadsarchitekten idet Eieren har fremsendt nedlagte Skjøde hvorved han bevarer at have Ret til Facade ud mod den private Gade. Det bemærkes at Bygningerne No 34 og 36 Pilestraadet har Facade ud mod samme Gade. –

Christiania 25 Juni 1895

Chr. Linthoe

1498

Man har ikke bestridt Eierens Ret til at have Facade mod den private Vei men kun Ret til at opføre den med samme ovenstaaende Bygningshøide i større Høide end Veiens Bredde. –

Christiania 26. Juni 1895

G. Bull

Saaledes gaaende til Hr. Stadsarchitekten med Anmodning til Anmelderens Paategning til Bygningskommissionen og 6te Juni der. Kopi er medsendt paa Anmeldelsen. –

Christiania 8 August 1895

Chr. Linthoe

1910/75.

5

Overesendes den dreie Byggnisjkommissions Hendsisning til Paategning af 20de juni d. A. —

Der er formentlig ikke Adgang for Byggnisjkommissionen i Henhold til § 33 at tillade den ansøgte Høide for Byggnisjen paa 4te mod den private Vei, medmindre Byggnisjen kortes 3,75 Meter tilbage. —

Christiania den 12te August 1895.

J. Stadskondukteurens Kontor. —

Hansen

Lot 21/8 95. 4

1996/96.

Byggnisjkommissionen har besluttet: Planen kan ikke approberes da Byggnisjen faar for stor Høide i Forhold til den private Vei. —

Christiania 24de August 1895

J. Stadskondukteurens Kontor. —

Hansen

Overesendes herved min Anmodning om Approbation idet Lensed meddeles at Byggnisjen nu agtes opført helt ind til Gadelinien (til Hallingsgade) hvorved det 6,25 m brede Gaardsrum blive liggende mellem Byggnisjen og den private Vei. —

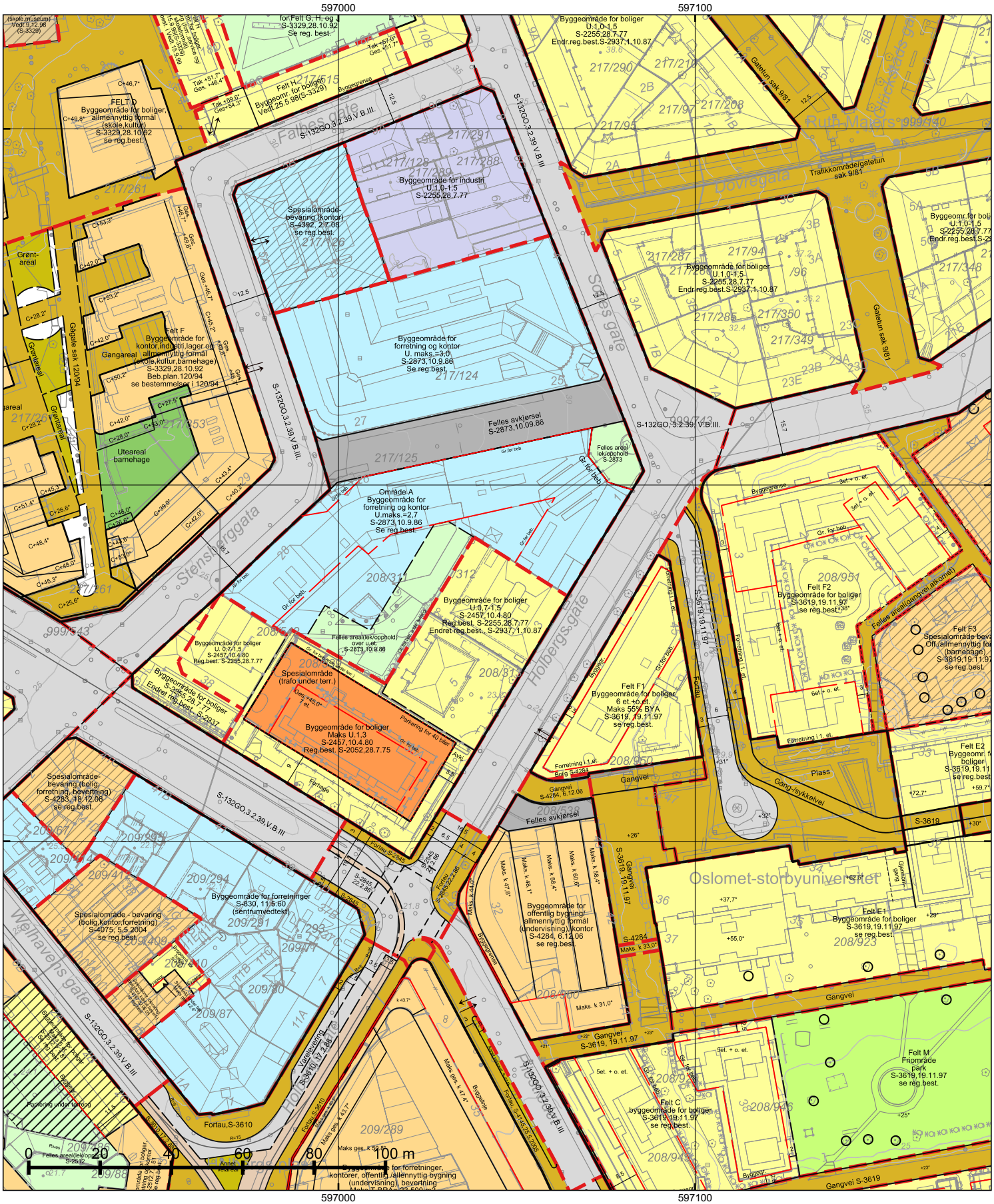
Christiania 24 Januar 1896.

(Signed)

L. W. Halland.

Modtaget 28/1 96.
C. L.

Overesendes Hr. Stadskondukteurens med Hendisning paa den omhandlende Paategning af dennes følgende nye Situationsplan. Naar samtlige Fjerkamre udvides saa de faar en Grundflade af 6 m² kan Byggnisjen efter det foreslaaede Arrangement formentlig tillades opført saafremt den nedlagte Stakitbetalsberg-



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155958/ 86530403
Deres ref.:
Adresse: Holbergs gate 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/312

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leikeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

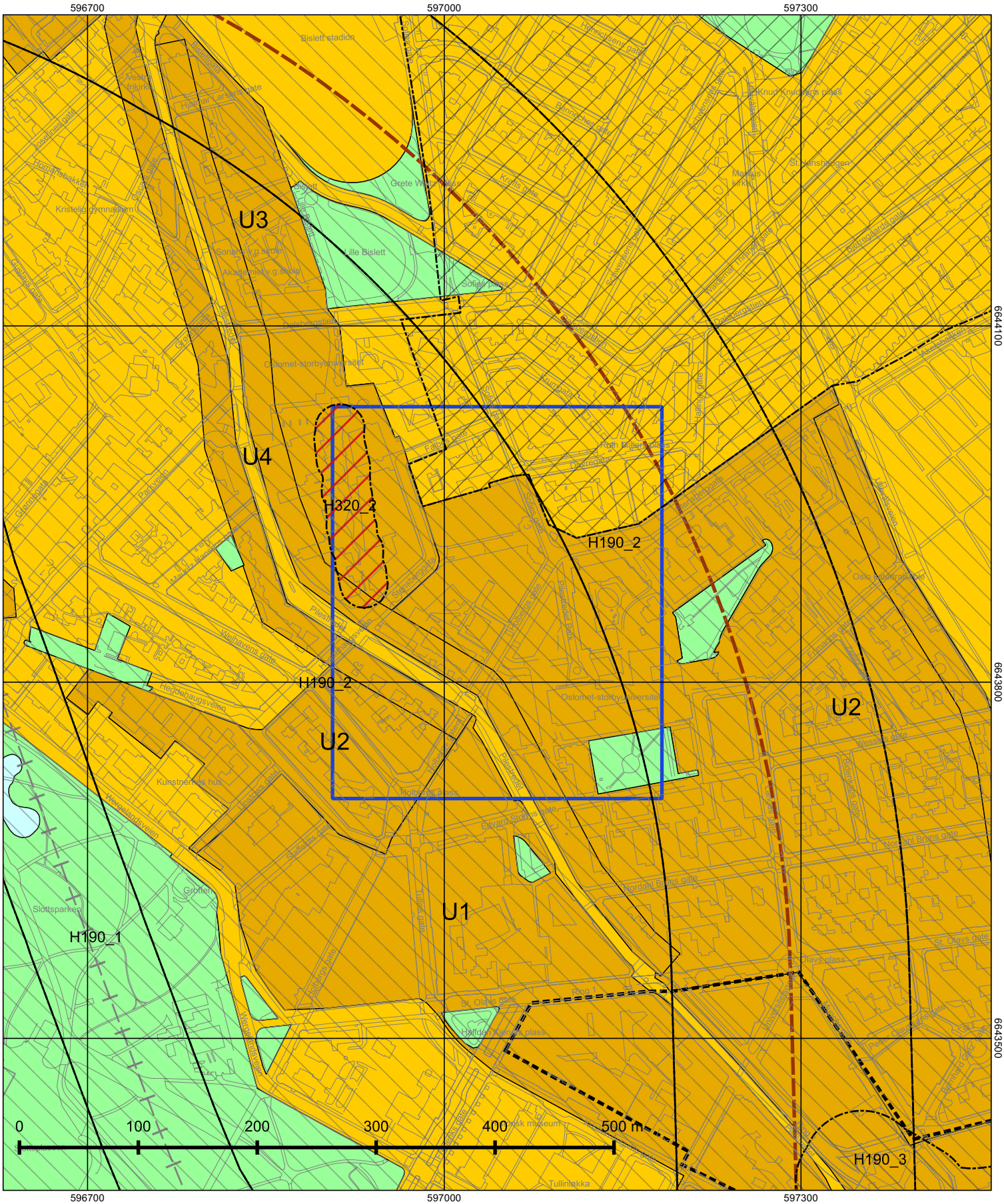
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155958/86530403
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andrew Jackson Hemker
HOLBERGS GATE 3

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530403
9123570

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 312

Vi viser til bestilling av 20260413 for HOLBERGS GATE 3.

GNR. 208 BNR. 312

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1875.

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

743 m²

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

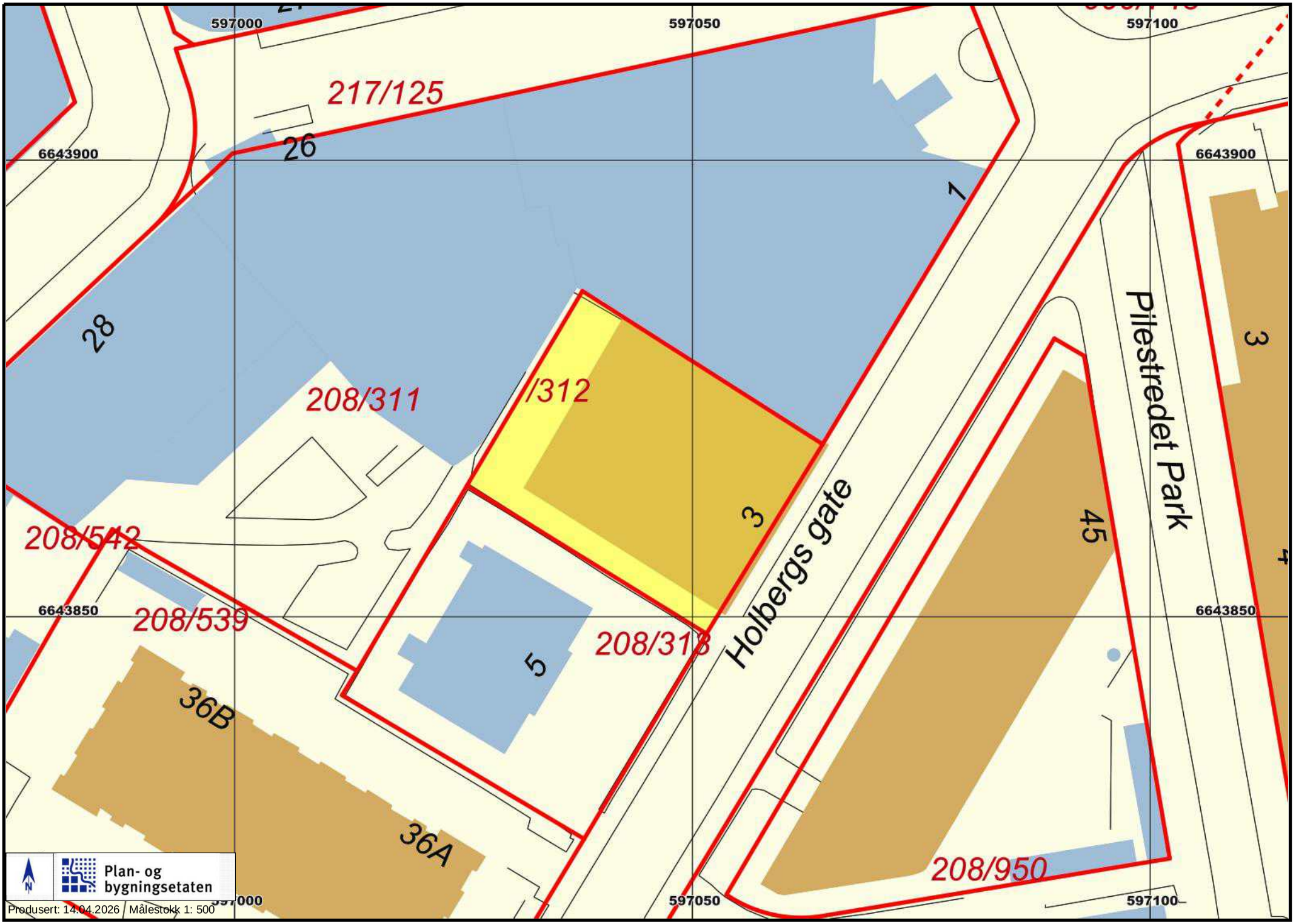
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597000
597050
597100
6643900
6643850
217/125
26
28
1
208/311
/312
3
208/542
208/539
208/313
5
36B
36A
Holbergs gate
45
Pilestredet Park
208/950
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.04.2026 / Målestokk 1: 500

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Holbergs gate 3 A, 0166 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 312, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18554-1898

Foretak: West Takst og Rådgivning AS **Takstingeniør:** Christian Blom Kjerulf

West Takst og rådgiving as

Utkast

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygård fundamentert med flåtekonstruksjon. Grunnmur av naturstein. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner med teglstein. Fasader i pusset og malt utførelse. Etasjeskille med trebjelkelag. Sperretak i saltakform. Ukjent taktekking.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

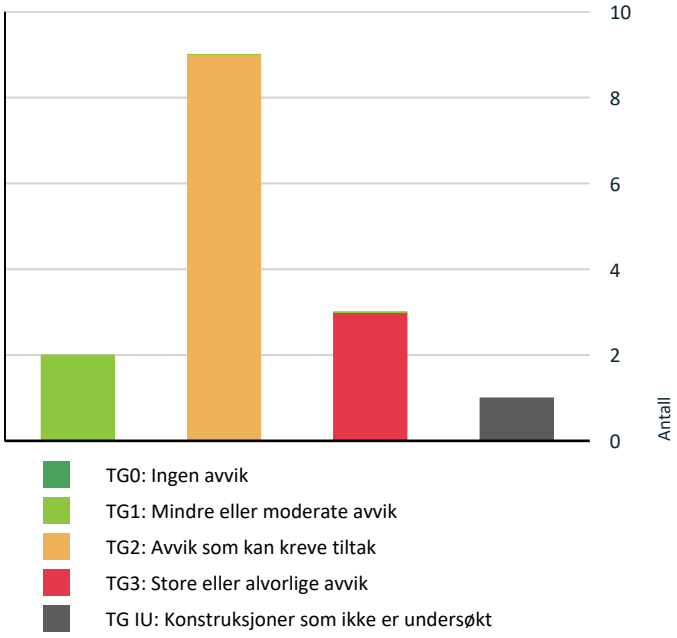
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tilsendt av megler

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene fungerer okei, men det gjøres oppmerksom på alder og at vinduene har aldersrelatert slitasje.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder.



Vinduer med malte treramme

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



Malt fyllingsdør



Døren er brannklassifiserte

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt tofløyet balkongdør i tre.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdøren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at døren har aldersrelatert slitasje.
Glipe i fuge ved terskel

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Med tanke på alder nærmer det seg tid for utskifting.

Bør fuges i overgang. Fare for vanninntrenging



Bør fuges om i overgang murkrone og terskel



Tofløyet malt balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til syd/ sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tregulv i de fleste rommene. Beleggflis eri det ene soverommet.

Vegger med malte flater og malt panel.

Himlinger med malte flater. Stukkatur og rosett i stuen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje og etterslep av vedlikehold på overflater. Stedvis sprekker i murpusss på vegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør oppgraderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1896

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utkast

Tilstandsrapport






Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 1896

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene har en del slitasje, og enkelte dører er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering og oppgradering anbefales.




VÅTROM

Utkast

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av den alder at det må påregnes oppgradering. Naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke har vært hensiktsmessig da hull ikke er mulig å ta i nærheten av dusjsonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med opplegg foroppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Takhøye overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet fungerer greit, men har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderes/ skiftes ved eget behov.

Utkast

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Røroppleggget i kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber av eldre årgang.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Enkelte internrør av plast

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilluft til alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan være mulig å montere spalteventiler i vinduene. Dette anbefales for å sikre god nok luftgjennomnstrømning i boligen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Uvisst

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

Utkast

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

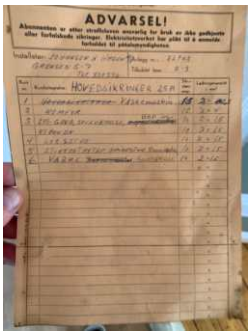
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er påvist mangler på el anlegget som løs ledning og utette gjennomføringer i sikringsskap.
    Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk.

Utkast



Sikringsskap



Ufullstebdig kursoversikt



Løs ledning



Mangler tetting i gjennomføring

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk balkong

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Malt til 90 cm, dagens krav er 1 meter,

Konsekvens/tiltak

Alder på balkongen er ukjent, så det er vanskelig å si noe om høyden er i strid med datidens krav. Det gjøres oppmerksom på noe lav høyde.



Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

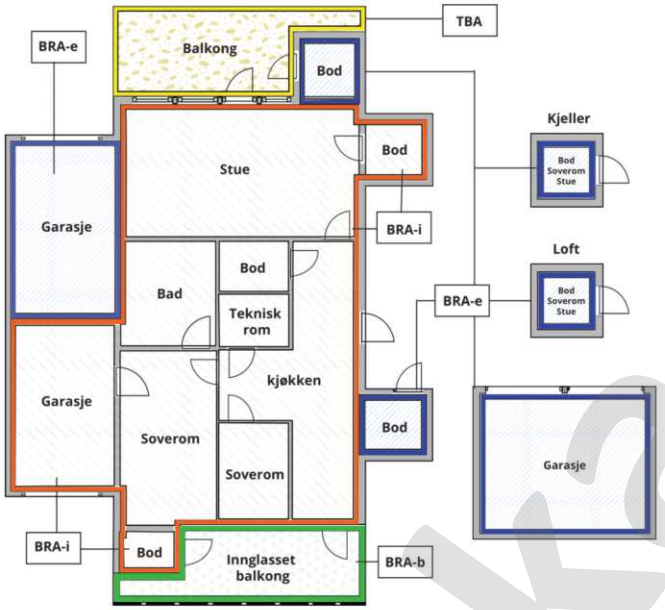
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	84			84	4
Kjeller		6		6	
SUM	**84**	**6**			**4**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Merket med seksjon 5.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tilsendt av megler

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For lite vindu gjør det lite egnet for rømningsvei og vinduet har også for lite dagslysflate.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Mathias August Alquist Knudtzon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	312		5	759 m²	Iht eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Holbergs gate 3 A

Hjemmelshaver

Alquist Hilde Ovedia, Knudtzon Thomas Nicolai

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgang. Adkomst via portrom/ felles gårdsrom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet felles gårdsrom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Utkast

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker

Utkast

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

V. D. J.-No. 167/95
6 Bilag.

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 1453/95

1498/95 = 1910/95 = 1996/95 = 160/96 = 181/96

1 Tegning
1 Beregning
2 Tegninger
(1 Skjøde) Tilbygning af Baderum ved Badeanstalten

Expeditions-Dokument

angaaende Forandringsbevis

paa Matr.-No. 3 Hallingsgade

Indleveret 11 Juni 95 Attesteret

SUNDHEDSKOMMISSIONEN 260/95 KRISTIANIA

Overeendes Kr. Opmaalingsdirektør til Erklæring.

Christiania 12 Juni 1895.
Hans Linthoe

B
251/95

Bygningen stöder paa Bagsiden til Nabogrund Matr.No. 34 B Pilestredet (privat Vej).

D. u. s.

Hr. dot Gallis.

Oversendes den ovre Sundheds Kommissions Intet at bemærke mod Klosetterne naar Skillevæggen mellem disse og Kjøkkenerne gjøres tæthelse med Luftschakt i Overensstemmelse med fri Luft-Indkjørselen til Bygaarden ligger ikke tættere for Pudret Kjøkkenerne. Man kan begjære fremlagt skriftligt Bevis for at Eieren har Ret til at anordne Vinduer og Døre paa Bagsiden, hvilket er vanskelt at skulle bedømme uden af den første Dags. Forøvrigt Intet at bemærke saafremt Stabilitets beregningen for Tømmerkonstruktionen over Indkjørselen for Klosetbets Dække er tilfredsstillende.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J. No 259/95 KRISTIANIA

UBRISTIANIA 325/95

Christiania 13 Juni 1895
Hans Linthoe

Overeendes Kr. Stadskondukteuren, idet vi med Hensyn til Klosetterne henholder os

A N M E L D E L S E .

N.D. 1598/37

Tegning
Ansvarsansøkning

Ekspedisjons=Dokument

angående Garasje

på matr.nr. 3 Holbergs gate

Innlevert 10. sept. 1937 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 11-9-1937.

L. Thrane

GM/VW.

Ad: 3 Holbergsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75,76 anbefales ikke innvilget efter foreliggende plan."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 22. september 1937.

Efter bemyndigelse

Helserådets påtegning meddeles.

Oslo 23. sept. 1937.

Bgv. bl. 24 VIII-37. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Kyl. telefon nr.
20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og W.C.

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Holbergsgt. 3.		66/3332

Byggherre

HOLBERGSGT 3
v/h.r.adv.H.Th. Knudtzon
Grensen 15
OSLO-1.

Ansvarshavende

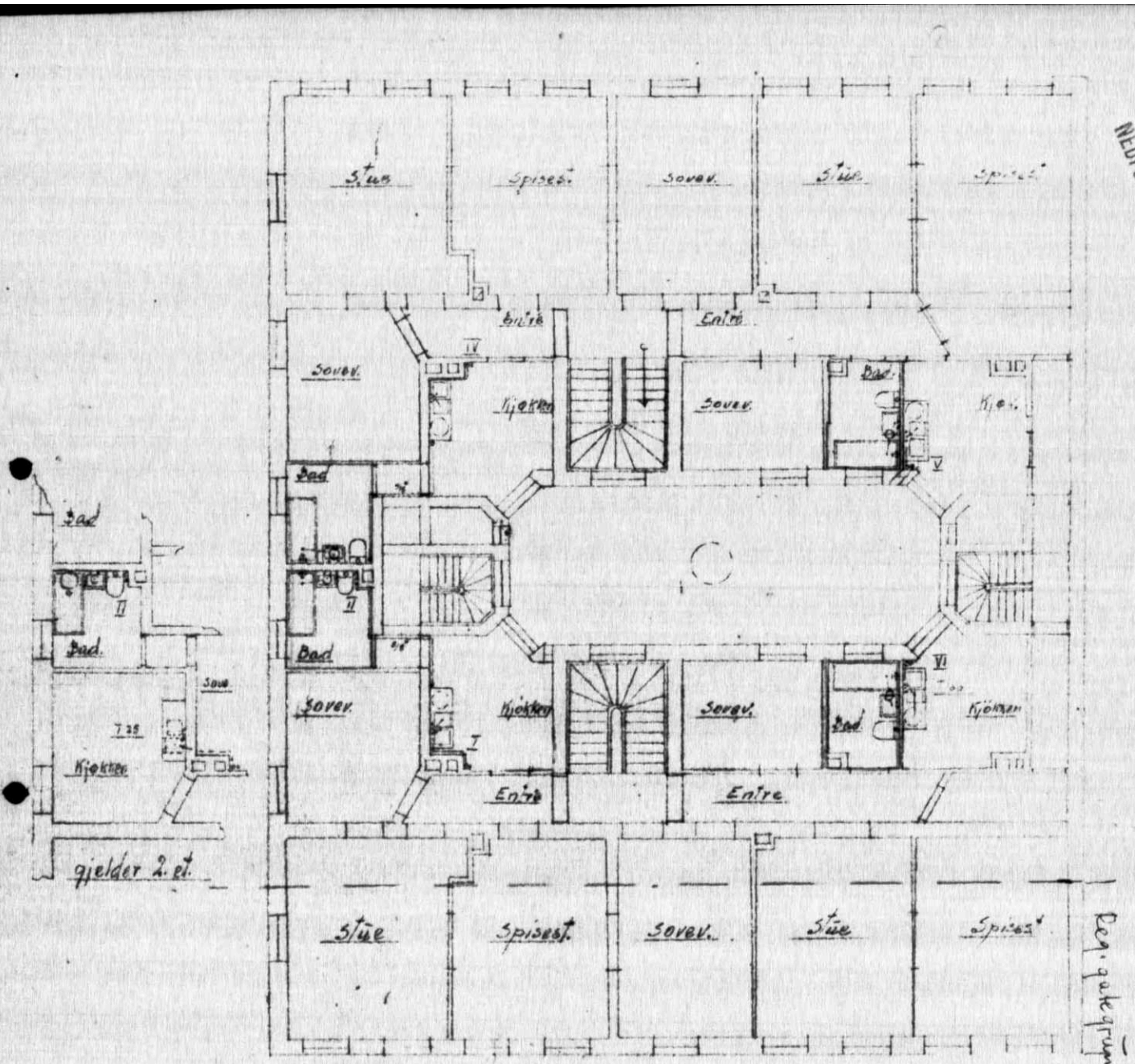
Tømmermester Ivar Tessem
Saxegaardsgt. 1
OSLO-1.

Dato 3. januar 1963.

HG/kl.

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.



NEDFOTOGRAFERT - 19 X

2. - 3. - 4. et.

M = 1:100

Holbergg. 3

Etasjeplaner

H. S. Faugner

Aut. rør. mester

2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Birger Håheim AS Arkitektkontoret
Kirkeveien 230
1383 ASKER

Dato: 27 APR. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200405850-9 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Oslo Byggeiendom as	Adresse:	Pb 43 Lambertseter, 1101 OSLO
Søker:	Birger Håheim AS Arkitektkontoret	Adresse:	Kirkeveien 230, 1383 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HOLBERGS GATE 3

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Base Arkitekter AS v/Merete Finckenhagen
Akersbakken 12
0172 OSLO

Dato: 25 NOV. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206929-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Holbergs gate v/Christian Thindberg	Adresse:	Holbergs gate 3A, 0166 OSLO
Søker:	Base Arkitekter AS v/Merete Finckenhagen	Adresse:	Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse og senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

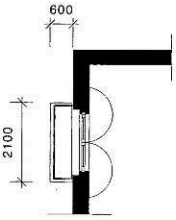
Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

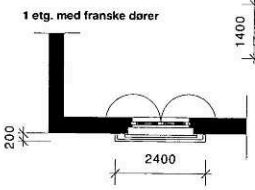
Kopi til:
Sameiet Holbergs gate v/Christian Thindberg, Holbergs gate 3A, 0166 OSLO

VEDLEGG E9.

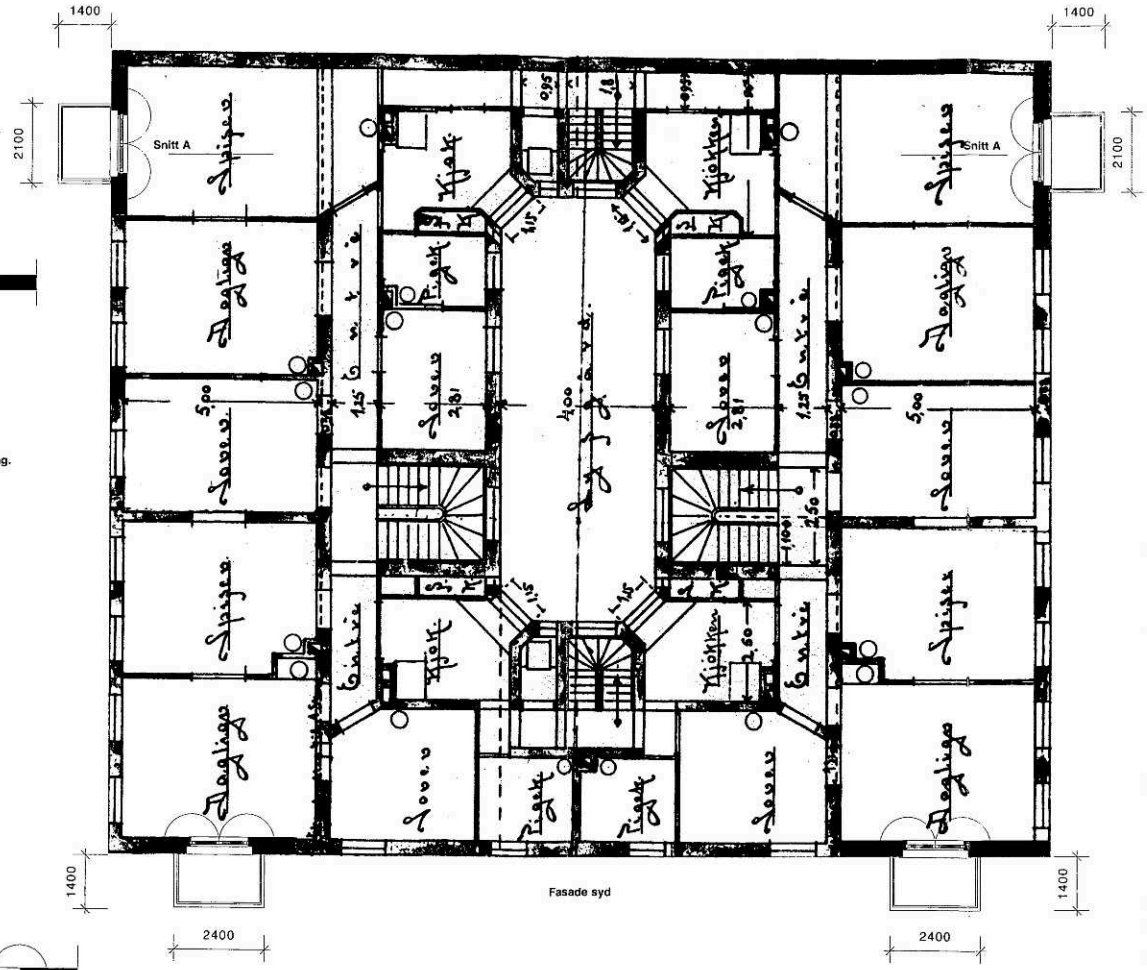
1



1 etg. med liten balkong.



1 etg. med franske dører



Fasade syd

PLAN	A3-100

BASE

0 m 5 m

VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:100

prosjekt:	Holbergsgate 3
byggherre:	Sameiet Holbergsgt. 3
tegn. tittel:	TYPISK ETASJE
mål: 1:50	dato: 11.07.2005
ansvarlig: MP	kontr.
status:	RAMMESØKNAD
	A3-100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Lund Berntzen , arkitekt
Fagerliveien 94
0587 OSLO
tlb@bsconsult.no

Dato: 06-11-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200903844-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Estevenin	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312
Tiltakshaver:	Sameiet Holbergs gate 3 v/Guri Claussen	Adresse:	Holbergs gate 3, 0166 OSLO
Søker:	Tore Lund Berntzen , arkitekt	Adresse:	Fagerliveien 94, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HOLBERGS GATE 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Estevenin - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BJØRN AUTHÉN AS
Løkkeveien 28
1368 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.11.2020
	202012514 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	EIRIK FADNES	Søker:	BJØRN AUTHÉN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Holbergs gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bæreveggер, mottatt 24.11.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202012514			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A20-3	19.03.2019	1/8
Perspektiv			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
EIRIK FADNES, HOLBERGS GATE 3, 0166 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ocab AS
Jongsåsveien 3
1338 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.02.2025
	202461308 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Katrine Støa	

Adresse:	HOLBERGS GATE 3	Eiendom:	208/312/0/0
Tiltakshaver:	OCAB AS	Søker:	Ocab AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Holbergs gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reparasjon av himling mellom brannceller, mottatt 21.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461308			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
OCAB AS, Bryggen 3, 5003 BERGEN

DAGBOKFØRT

28.SEP.88 065705

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Banco Eiendomsmegling A/S	Hegdehaugsvn. 36	46 10 52

1. Eiendom	Gnr. 208	Bnr. 312	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
John Kenneth Kristoffersen ~~m.fl.~~ 3/8	
Erna Kristoffersen 1/8	
Gretha Kristoffersen 4/8	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Avskriftens riktighet bekreftes
AJW.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 2.294	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	169	A	21	B	103	B	41			
2	N	83	A	22	B	103	B	42			
3	N	105	B	23				43			
4	B	90	A	24				44			
5	B	90	A	25				45			
6	B	118	A	26				46			
7	B	90	A	27				47			
8	B	118	A	28				48			
9	B	90	A	29				49			
10	B	118	A	30				50			
11	B	103	A	31				51			
12	B	101	A	32				52			
13	B	107	B	33				53			
14	B	82	B	34				54			
15	B	100	B	35				55			
16	B	108	B	36				56			
17	B	118	B	37				57			
18	B	90	B	38				58			
19	B	118	B	39				59			
20	B	90	B	40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		2.294		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

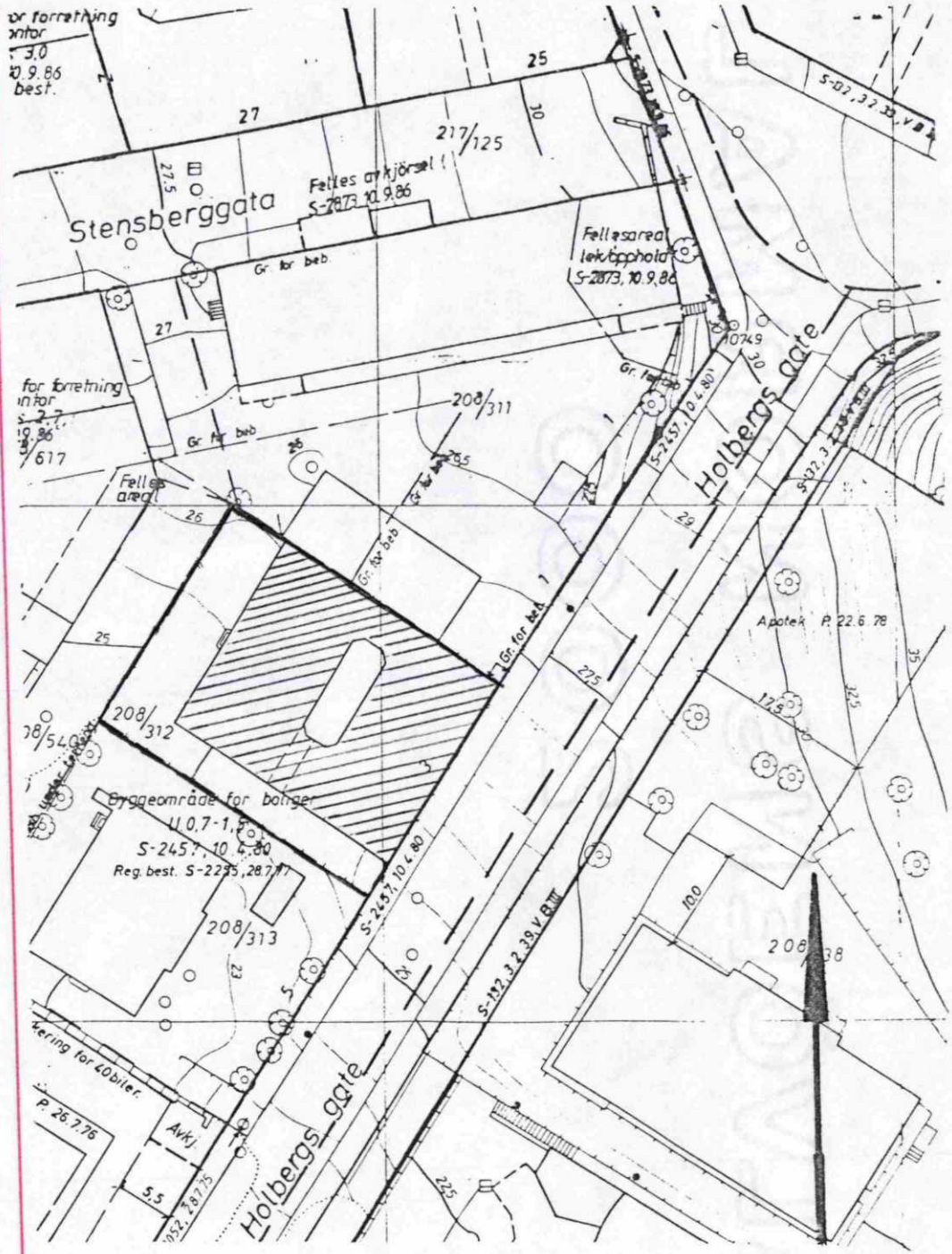
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Holbergsgt. 3

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet gis det pant i hver seksjon for kr. 10.000,-.
Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 100% av første overdragelsessum.
Sameiet plikter å vike prioritet til enhver tid ovenfor 90% av verditakst avholdt av en av Norsk Takstmannforenings medlemmer.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Berna Kristoffersen

Tinglysingsstempel

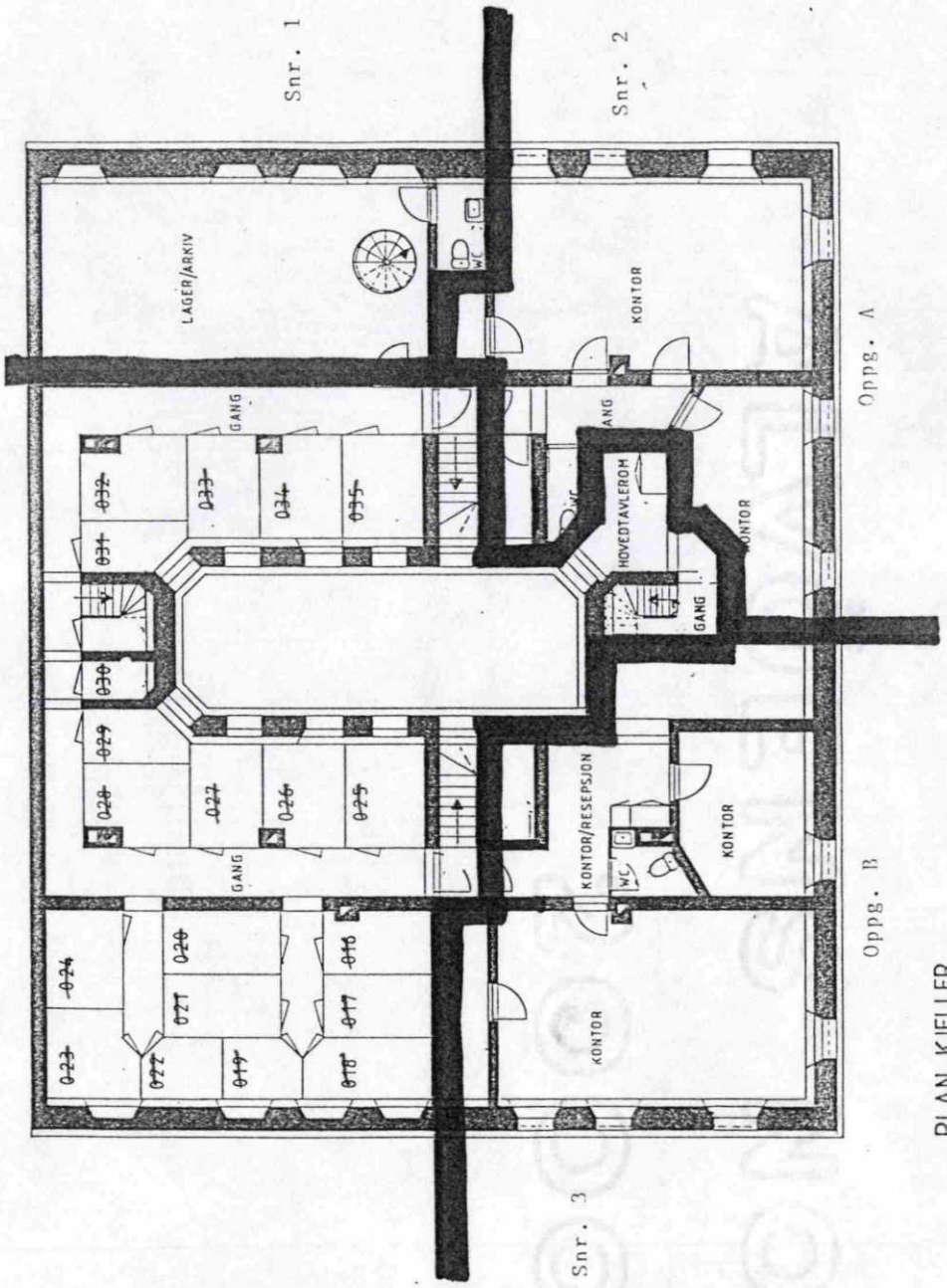


Situasjonskart

gnr. 208, bnr. 312

Oslo den,

Berna Kristoffersen Berta Kristoffersen

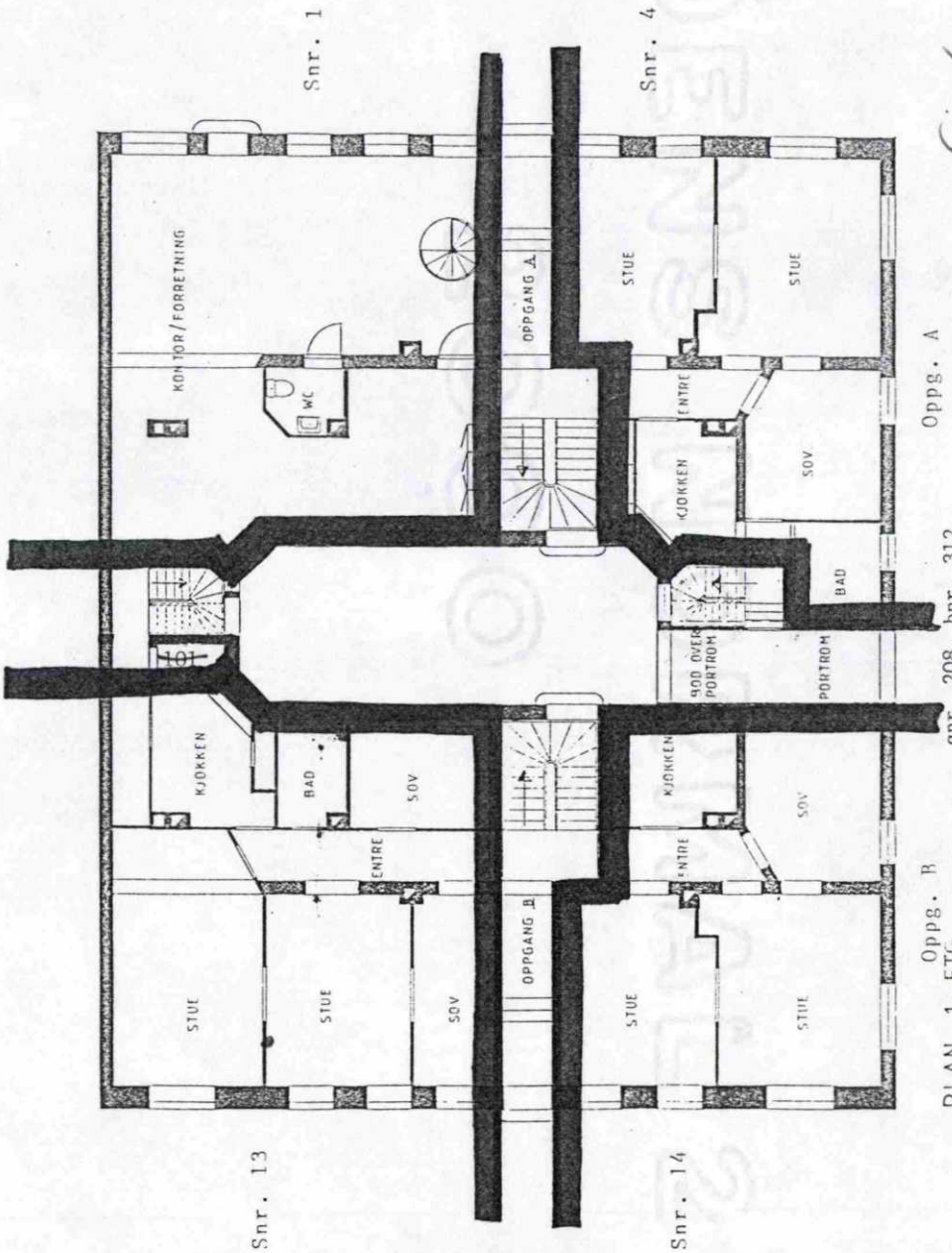


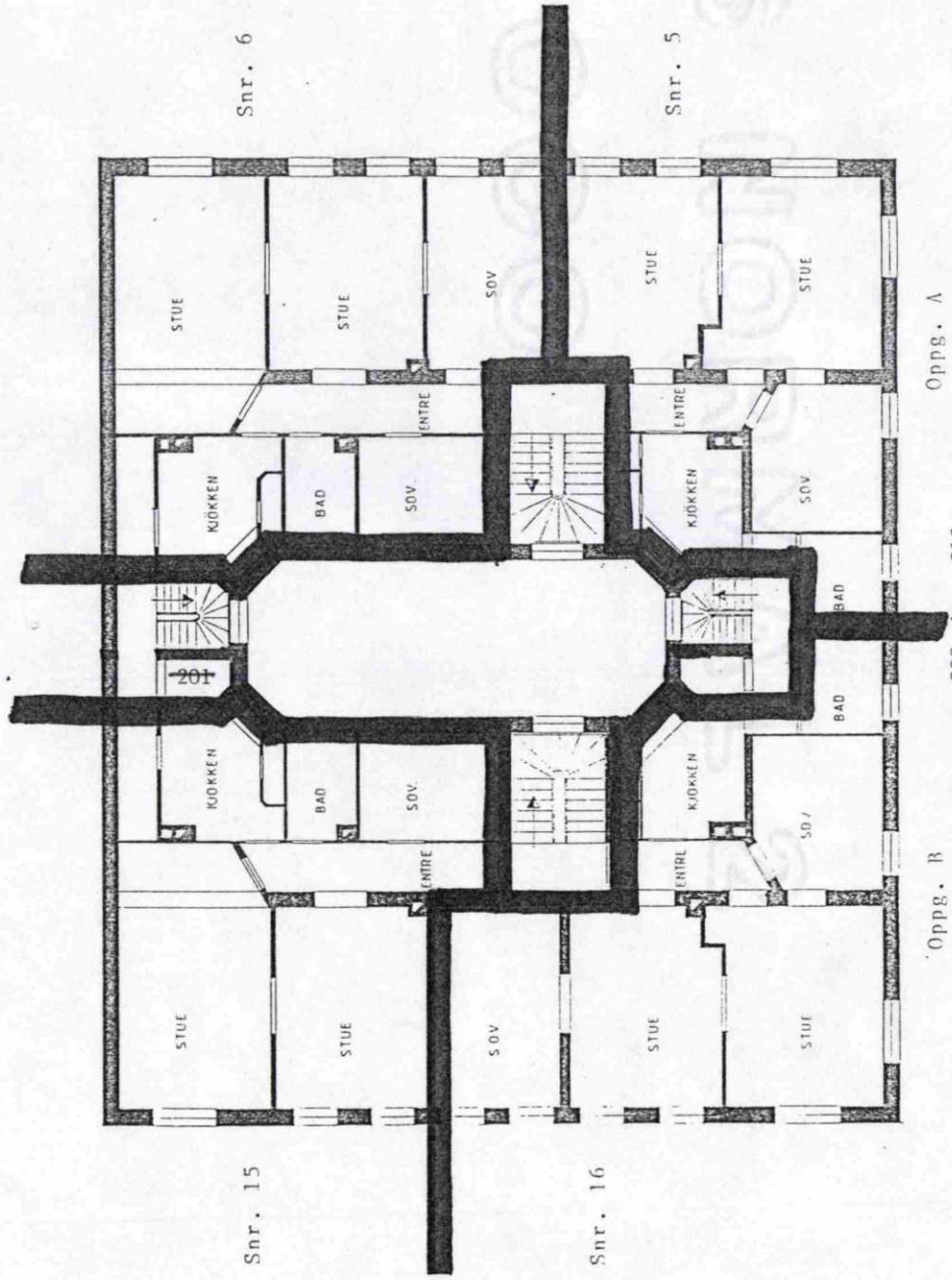
PLAN KJELLER

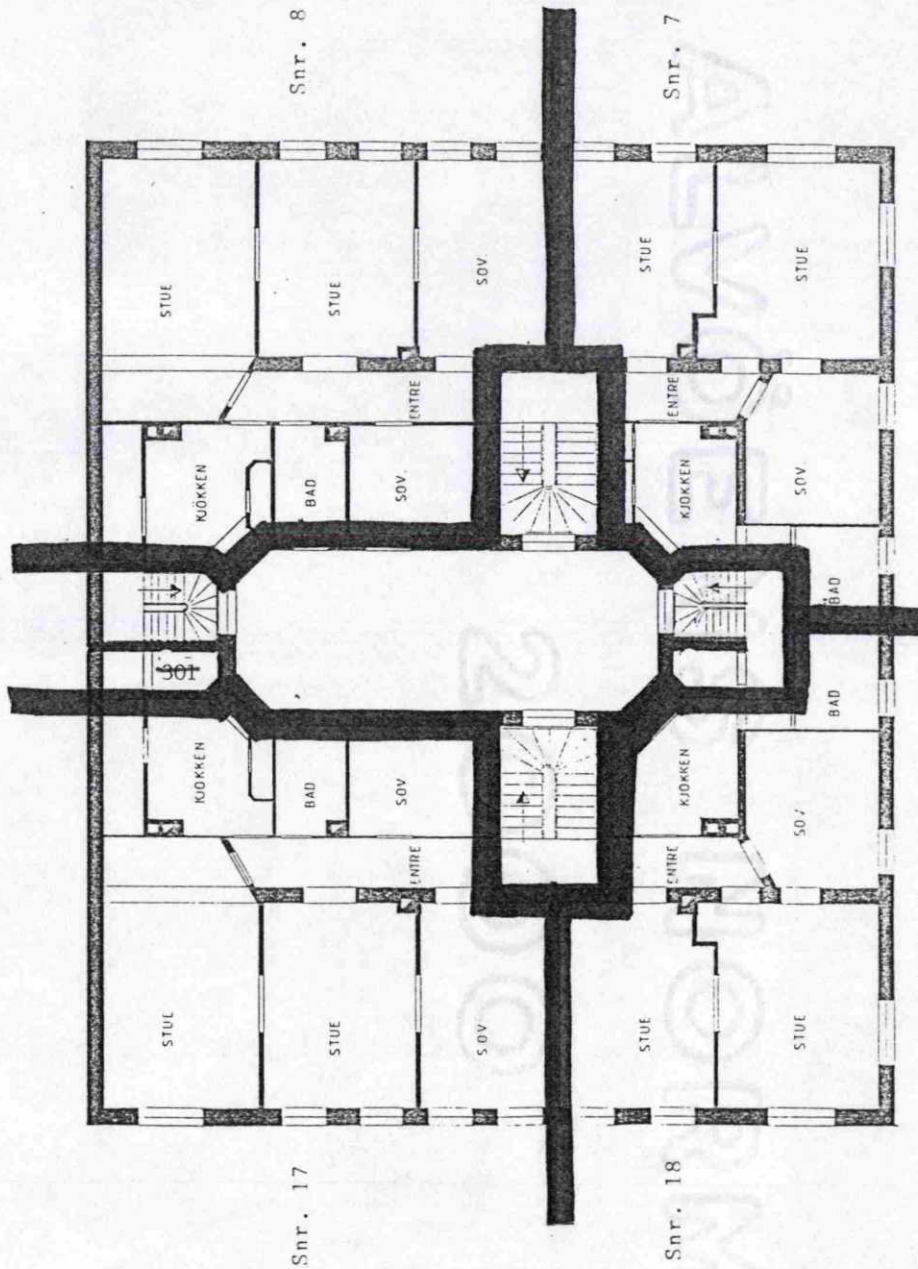
Gnr. 208 bnr. 312

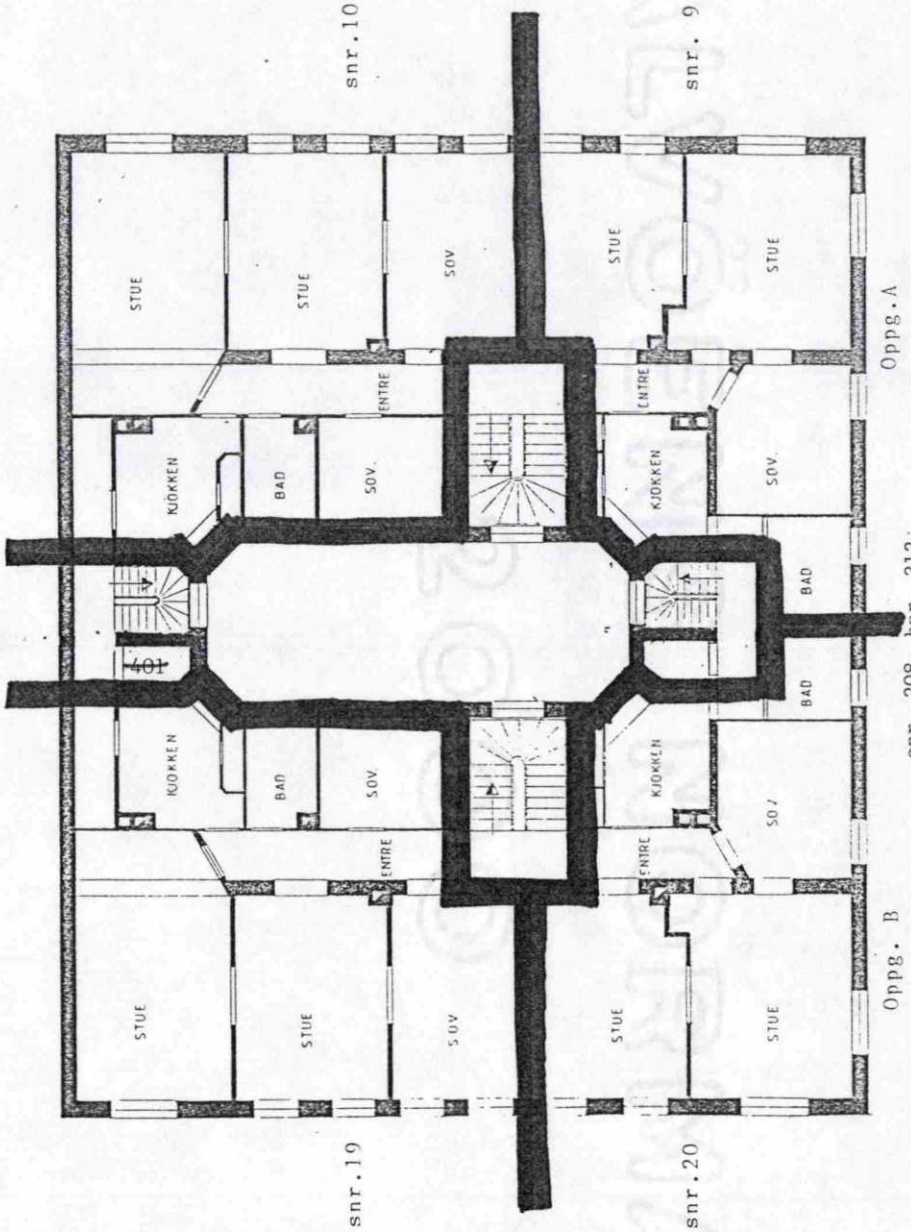
Oslo den,

Erna Bustnes


Snr. 1
Snr. 4
KONTOR/FORRETNING
WC
OPPGANG A
STUE
STUE
ENTRE
KJØKKEN
SOV
BAD
PORTROM
OVER PORTROM
101
KJØKKEN
BAD
SOV
ENTRE
OPPGANG B
KJØKKEN
SOV
ENTRE
STUE
STUE
SOV
STUE
STUE
Snr. 13
Snr. 14
Oppg. A
Oppg. B
PLAN 1-ETG.
gnr. 208, bnr. 312
Oslo den,


Snr. 6
Snr. 5
STUE
STUE
SOV
STUE
STUE
ENTRE
KJØKKEN
BAD
SOV.
201
Oppg. A
Oppg. B
gnr. 208, bnr. 312
Oslo den,
PLAN 2.ETG
Snr. 15
Snr. 16

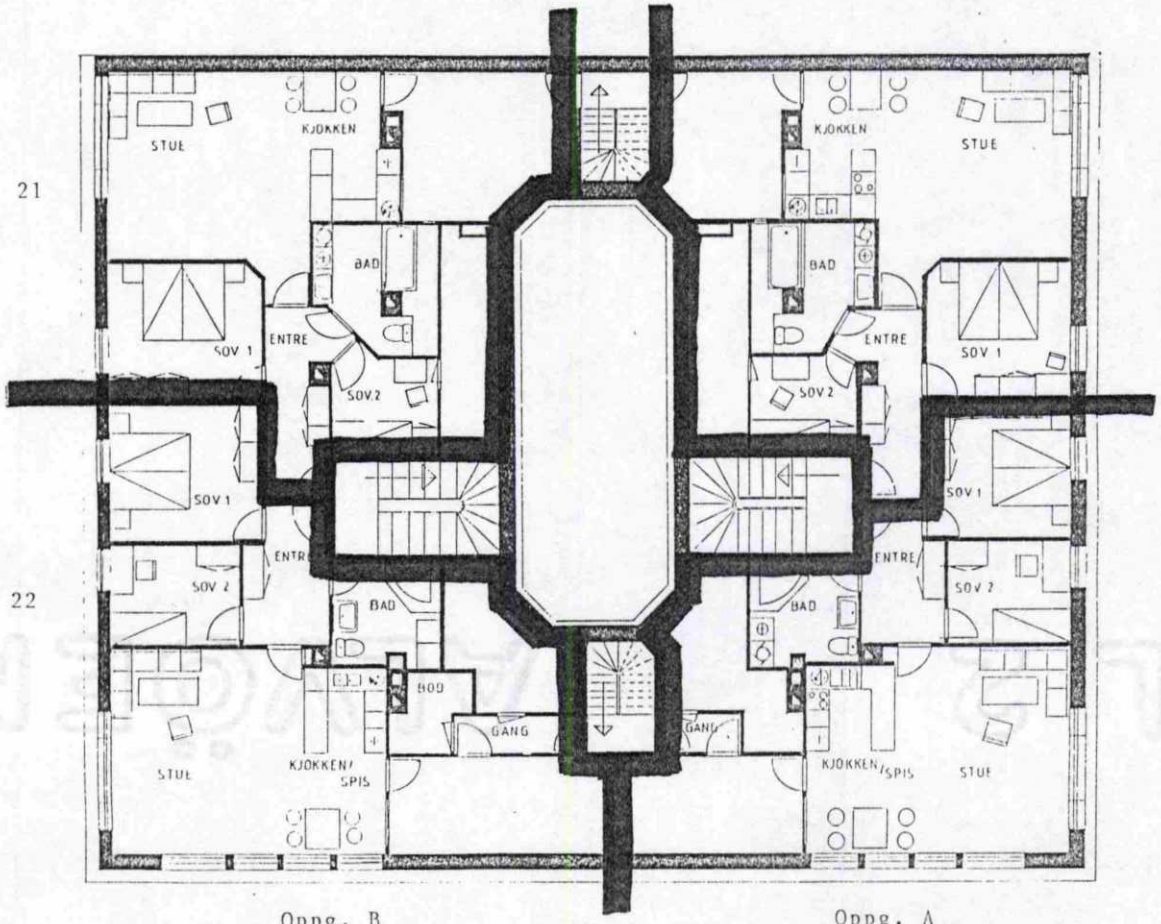

Snr. 8
Snr. 7
STUE
STUE
SOV
STUE
STUE
ENTRE
KJØKKEN
BAD
SOV
301
BAD
Oppg. A
gnr. 208, bnr. 312
Oslo den,
Snr. 17
Snr. 18
Oppg. B
PLAN 3 ETG.



PLAN 4 ETG.

Oslo den,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/65705/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 14:23
Side 9 av 10



gnr. 209, bnr. 312

PLAN LOFT

Oslo den,

Erna Kristoffersen

Viola Kristoffersen

DAGBOKFØRT

28.SEP.88 065705

BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 41 72 00
EKSPEDISJONSTID KL. 10–14

Oslo byrningskontroll.

Denne sak behandles av:

Arkitekt Rolf Bjerke

Vår sign. RB/GA J. nr. Sak nr. Deres ref. Datum 2. des. 1966

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

Holbergsgate 3.

Byplankontoret har intet å bemerke til byggemeldingen, men gjør oppmerksom på at Holbergs gate er regulert med en utvidelse som vil gå ca. 4,2 m gjennom eksisterende bebyggelse som vist med stiplet blå strek på tegning stemplet nr. 2.

for byplansjefen

E. Andresen

E. Andresen
Distriktsark.

HØYESTERETTSADVOKATENE BØDTKER OG KNUDTZON

Henning Bødtker - Harald Knudtzon - Hans Thomas Knudtzon

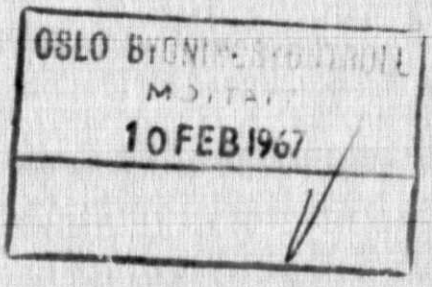
HØYESTERETTSADVOKATER

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

TELEFONER
KONTOR. SENTRALBORD 33 49 95
H.R.Adv. HENNING BØDTKER PRIVAT . 23 13 94
H.R.Adv. HARALD KNUDTZON " . 46 66 97
H.R.Adv. HANS TH. KNUDTZON " . 55 37 63

OSLO 1, 9. februar 1967.
GRENSEN 15 VII

HThK/ÅO



Oslo kommune
v/Oslo Bygningskontroll
Trondheimsveien 5
Oslo 1.

Innredning av bad og w.c. i Holbergsgate 3.

Jeg tillater meg herved å minne om min söknad av 16. november f.å. om tillatelse til innredning av bad og w.c. i denne gård.

Etter å ha innhentet og mottatt konkurrerende anbud på de forskjellige arbeider, sökte jeg 10. oktober d.å. Oslo kommune v/Boligrådmannen om kommunal garanti for lån til installasjon av bad og w.c. i Holbergsgate 3. Ved svarbrev av 20. s.m. fikk jeg underretning om at Boligutvalget hadde fattet vedtak hvoretter Oslo kommune stilte seg som selvskyldnerkausjonist for et lån på kr. 210.000.- mot pant i eiendommen.

Jeg har forstått at Boligrådmannens kontor för noe tilsagn ble gitt - naturlig nok - hadde foretatt nærmere undersökelser innen kommuneadministrasjonen om kommunen hadde aktuelle planer i ströket som skulle tilsi at innleggelse av bad og w.c. - tross gårdeiernes og leieboernes samstemmige önske - ikke burde finne sted.

5. november f.å. fikk jeg deretter underretning fra Husleienemnda - etter at også gårdens leieboere

De forsinkelser som er oppstått, er meget kjedelige såvel for håndverkerne som - i henhold til sine arbeidsprogrammer - gjerne vil komme igang med arbeidene snarest mulig, som for leieboerne som hver dag ser frem til at man skal få de lenge etterlengtede goder til avlösning av de gamle innretninger, og som dessuten nå i mange måneder har tilpasset egne planer og fremleier av rom i leiligheten med sikte på de nye installasjoner som vil oppta leilighetenes pikeværelser. Dessuten er forsinkelsene naturligvis kjedelige for gårdens eiere og bestyrer ved at leieforhöyelsene blir forsinket og ekstra arbeid og omkostninger påfört ved purringer og besvarelser av etterlysninger fra leieboere og håndverkere.

Tatt i betraktning at det nå er gått snart 4 måneder siden jeg fikk tilsagn om kommunens garanti for lån til arbeidene og snart 3 måneder siden min formelle söknad om tillatelse til disse innredninger ble innlevert til Bygningskontrollen, tillater jeg meg å håpe at det vil være mulig for kommunen nå å påskynde behandlingen av saken ytterligere slik at håndverkerne kan komme igang med arbeidene i den nærmeste fremtid.

Jeg sender kopi av dette brev til Oslo kommune v/kommunikasjonsrådmann Fredrik Schreiner. Videre sender jeg kopier til orientering for håndverkerne og gårdeierne idet jeg tilföyer min beklagelse overfor disse og overfor leieboerne over at innleggelsen av bad og w.c. er blitt så vidt forsinket.

Ærbödigst

Hans Thomas Knudtzon
höyesterettsadvokat

*Arbeidssted: Holbergsgt. 1.

Journalnr.

Tegn. nr. 2 B

Arbeidets art: Innredning av bad og wc

Tanlevert 8/12-66

Bygningens art:

Byggherre:

Byggemelder:

Ansvarshavende: Tømmerm. Ivar Tessem

11/2-66. X A 2 1266

Byggetillatelse 20/2 67

Byggetillatelse

UTTALELSER		APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse	FERDIGKONTROLL
Byplankont.	— 22/12-66	Dato	N.nr. 576				Puss og innredningstillatelse
Helseråd	30/11 6/12 66	13/2-67	Bet. 17/2-67	B			Brukstillatelse
Brannvesen		Dato	N.nr.	C 1			Ferdigbet
V & k. v.			Bet.	C 2			Frist mangler
		Dato	N.nr.	D			Mangler rettet 11/2 67
			Bet.	E			Pipeattest
		Dato	N.nr.	F			Gateattest
Gransking	Sanitær 2/12 -		Bet.	G			Vannattest 12/6 7 ✓
Fasaderåd		Dato	N.nr.	H			Hageattest
Bygn.råd			Bet.	I			Fyringsanlegg
Sanitær 2/12 -		Dato	N.nr.	J			Heiseattest
			Bet.	K			Film
							Ferdigattest 4/1-68

A = ansvarsrett innvilget. B = arbeidstillatelse. C = veisak. D = tingl. erkl. E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Sem & Stenersen A/S Oslo Nr 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll

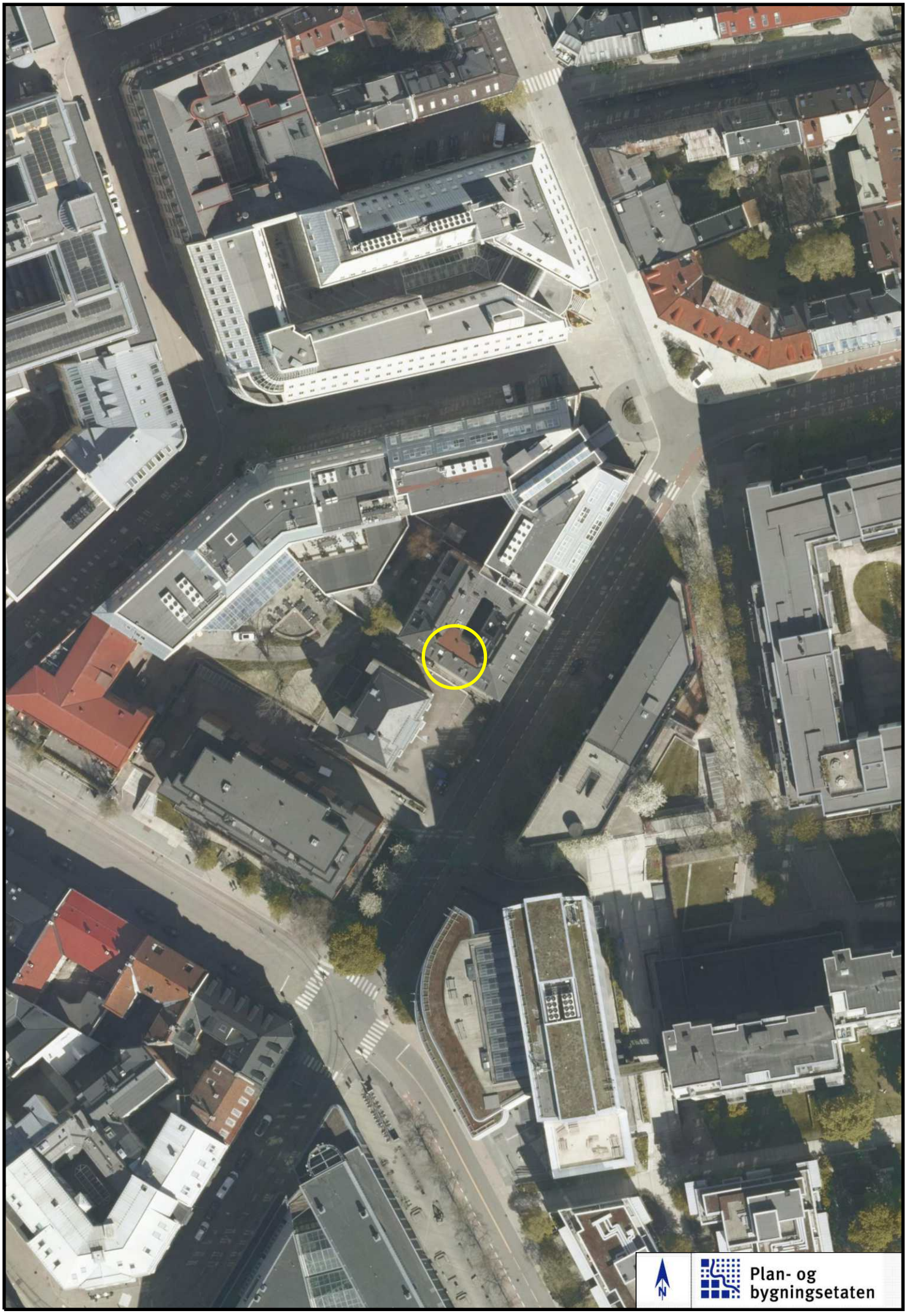
Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Busv.	MELDINGER
			Sjøn sidan 7/12 07		V. & k. rørl.
10/2 07		Påmrsk. fra eier	Gjerst. 10/2 +		Hagebr. k.
			Sundm 10/2 -		Tekn. r. Komm. r. Ref
10/2 07		Skr. fra Kommunen	Sundm 13/2 -		Veiv. areal
30/11 07		Kart over fellesgt.	Kart 5/12		Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk. k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

hadde fått anledning til å uttale seg - om forhåndstilsagn om vanlig leietillegg etter at installasjonene var fullført. Jeg ga deretter de forskjellige håndverkere underretning om at jeg hadde fått de nödvendige tilsagn om kommunal garanti for nytt lån og om husleietillegg - og bekreftet at gårdeierne önsket å få arbeidene utfört i henhold til de inngitte anbud så snart de nödvendige formelle anmeldelser til bygnings-myndighetene var behandlet.

Fra Bygningskontrollen hadde jeg fått opplyst at det vanligvis ikke tok mer enn 14 dager å 3 uker å få byggeanmeldelse for innlegging av bad og w.c. godkjent. Siden jeg også hadde mottatt tilsagn om kommunal garanti - og planene var utarbeidet av håndverkere med godt kjennskap til de forskjellige tekniske krav kommunen stiller - regnet jeg derfor med at arbeidene skulle kunne igangsettes forholdsvis snart etter at jeg hadde sendt et bud bort med min söknad av 16. november med byggemelding og de nödvendige bilag i henhold til Bygningskontrollens rettledning for slike installasjoner.

Under en telefonsamtale en uke senere (23. november f.å.) fikk jeg opplyst av herr Sundve ved Bygningskontrollen at han ennå ikke hadde fått saken inn, men skulle være oppmerksom på den og på min anmodning i söknaden om en omgående behandling av hensyn til leieboerne etc.

Jeg har senere konferert med herr Sundve 6. desember f.å. og 4. januar d.å. og fikk siste gang opplyst at saken dessverre hadde trukket ut, men at jeg nå ville få svar i löpet av noen dager. 14 dager senere fikk jeg opplyst at saken i stedet var sendt kommunikasjonsrådmannen og forelöpig ikke var kommet tilbake derfra. Så vidt jeg forstår, har Bygningskontrollen ennå ikke fått saken i retur fra kommunikasjons-rådmannen - som på sin side har forelagt den for ytterligere kommunale instanser.



Holbergs gate 3 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.04.2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holbergs gate 3, 0166 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 312, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260168

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 908 66 440

E-post: andrew.hemker@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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