PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HOLTVEIEN 3 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Holtveien 3 B, 1177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 154, bnr. 41, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25216 **Referansenummer:** PT1969

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig



Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Holtveien 3B -seksjonnr. 15

Leiligheten ligger i et moderne boligbygg fra 2011 og fremstår generelt som velholdt, med planløsning og kvaliteter som gir en funksjonell og attraktiv bolig.
Boligen har et oppmålt BRA på 147 m², hvor 139 m² utgjør internt bruksareal.
Leiligheten som er en hjørne/endeleilighet i 3. etasje består av av; entré/gang, tre soverom, stue/kjøkken, spisestue, bad samt bad/vaskerom. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2010, som samsvarer med dagens bruk.

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte himlinger og tapetserte vegger. Overflatene vurderes som normalt brukte sett i forhold til alder, men noe punktvis behov for mindre vedlikehold må påregnes. Vinduer og balkongdør er fra 2010 med trekarmer og utvendige aluminiumsbeslag, og fremstår som funksjonelle uten vesentlige tegn til skade, men det er registrert avflassing på bunnlist på skyvedør som bør lakkeres.

Bad og bad/vaskerom har flislagte overflater, varmekabler og mekanisk avtrekk. Fallforhold mot sluk er tilfredsstillende. Det er registrert svertesopp i enkelte mykfuger på bad. På servantskap er det registrert svelling i én frontplate som bør utbedres.

Kjøkkenet har profilerte fronter, helstøpt benkeplate og integrerte hvitevarer. Innredningen fremstår som funksjonell og hensiktsmessig utformet.

Tekniske installasjoner består av rør-i-rør-system, mekanisk avtrekk og varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk. Det er påvist mangelfull el-tilkobling til varmtvannstanken, som bør utbedres. Øvrig el-anlegg vurderes som normalt i forhold til alder.

Boligen har en sydvestvendt balkong på ca. 20 m², som gir gode utearealer og bidrar positivt til bokvaliteten.

Samlet sett fremstår leiligheten som en moderne og romslig bolig med normal slitasje i tråd med alder, og med enkelte mindre avvik som er typiske for bygg av denne perioden.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.
Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

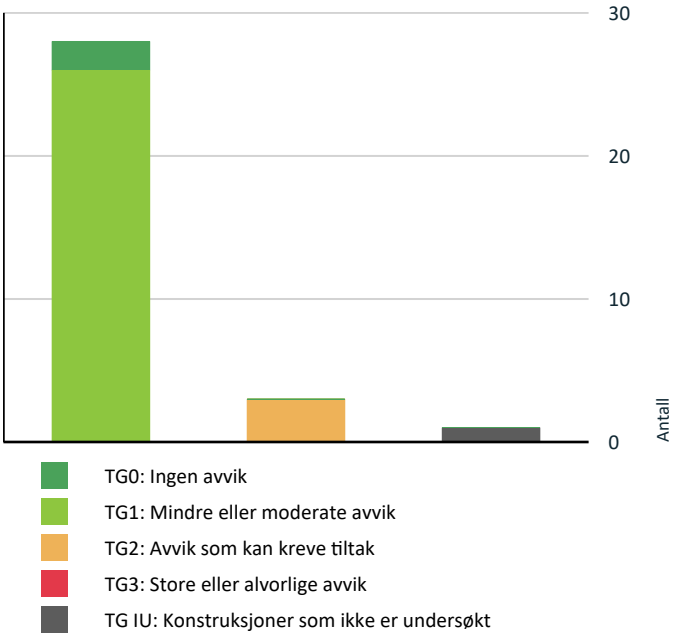
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ref; 25.10.2010

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppdraget ble rekvirert av fullmektig (datter) via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var delvis møblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

UTVENDIG

TG 1 Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med byggeår 2011 på 4 etasjer og underetasje med garasjeanlegg/boder med bærende konstruksjoner i stål og betong.
Skillende vegger og dekker i betong med utfyllende vegger i isolert bindingsverk. Fasader er utvendig forblendet med pussede fasader og partier med malt kledning.
Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt.
Det er heis i bygget til alle etasjer.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra 2010.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 2 Dører

Skyvedør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2010.
Entredør type B-30/db40 som er brann- og lydklassifisert og med dørlukker på innside.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

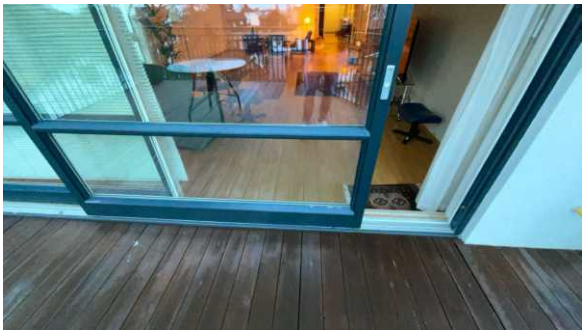
Bunnglasslist på skyvedør i pulverlakkert aluminium med avflassing mot glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

List må lakkeres for TG1.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 20 m² med hovedretning orientert mot sydvest og med adkomst fra stue.
Utvendig belysning, varmelampe og strømuttak.
Beiset tregulv bygget som lemmer og det er terrassemarkise med motorstyring.
Rekkverk er utformet med lakkert aluminium.

Rekkverkshøyde på 1.05 m og nivåforskjell til bakkeplan på 7,1 m
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk
med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: 3 stavs eikeparkett
Vegger: tapetserte flater
Tak/himling: malte slette flater med synlig elementskjøt

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue/spisestue er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre/gang er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører i trekarm.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er skyvedørsgarderobe med speil/laminatfronter og garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv fra oppføringstidspunktet av boligen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Dusjlist montert mot gulv med lukket løsning og spalte for lekkasjevann.
Det er målt høydeforskjell på 23 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 148 cm (målt via lekkasjespalte) og 18-36 mm fall til sluk i dusjsone.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Utslag av svertesopp i mykfuger mot vegg og mot dusjlist.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Forekomst av svertesopp indikerer fuktbelastning og/eller mangelfull ventilasjon. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til misfarging, dårligere inneklima og på sikt skader på underliggende materialer. Tiltak anbefales i form av rengjøring med egnet middel, forbedring av ventilasjon og reduksjon av fuktbelastning i rommet. Ved gjentakende vekst bør årsaken kartlegges nærmere for å avdekke eventuell konstruksjons- eller ventilasjonsfeil.

Tilstandsrapport







3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i heldekkende topplate, speil m/belysning og veggskap, veggmontert toalett og dusjvegger med skyvedørsløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling i 1 stk. front på servantskap nederst mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Svelling må utbedres eller front byttes for TG1.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

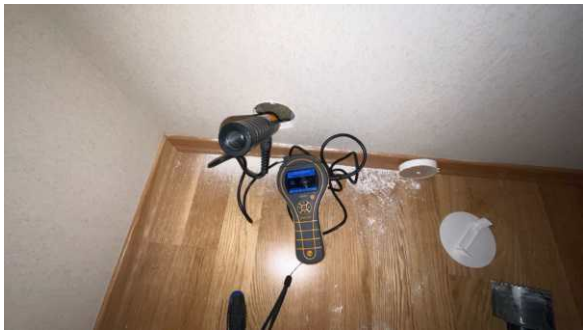
TG 1 **Ventilasjon**

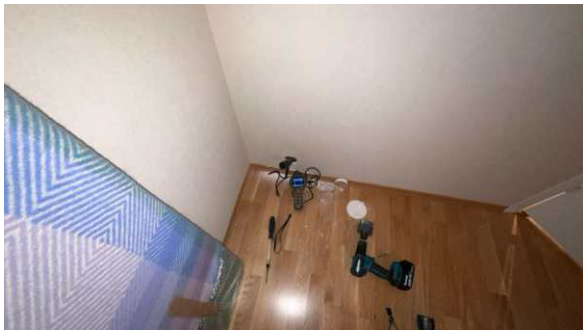
Det er mekanisk avtrekk fra takventil og tilluft under dørbladet.

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/vaskerom med varmekabler i gulv fra oppføringstidspunktet av boligen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 35 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 190 cm og 12-21 mm fall til sluk i dusjsone.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med heldekkende topplate, speil m/belysning, veggmontert toalett, buede dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft under dørbladet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktundersøkelse på veggflater ved hjelp av Protimeter MMS3 i overflatemodus (ikke-destruktiv måling). Metoden registrerer elektrisk ledningsevne i overflatematerialet og gir en indikasjon på mulig fuktpåvirkning. Målingene er utført på representative punkter langs veggen.

Tilstandsrapport






KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av støpt laminat med kum.
Enkelte fronter på overskap med glass.
Det er side by side kjøl/fryseskap med vanntilkobling, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert på bad/våtrom med kurser til de enkelte installasjonene. Stoppekraner i benkeskap på kjøkken og hovedstoppekran i skap på bad.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Anlegget er fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i oppholdsrom og mekanisk avtrekk fra begge våtrom og kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i benkeskap på kjøkken.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med elektriske panelovner/ begge bad, stue og kjøkken m/varmekabler.

Tilstandsrapport

TG 1 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.

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

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
400 V anlegg og hovedsikring/overspenningsvern på 63 amp. I hovedsak skjult opplegg fra byggeår.

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.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

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?
   Nei

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?
    Nei

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

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?
    Nei

Tilstandsrapport







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er med sprinkleranlegg og det er montert brannslange i benkeskap på kjøkken. Felles brannmelder i entré tilknyttet oppgangens brannvarslingssentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

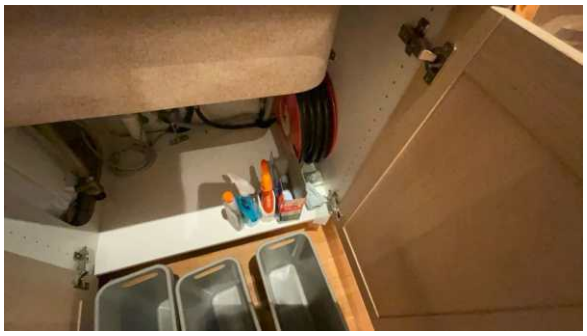
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







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

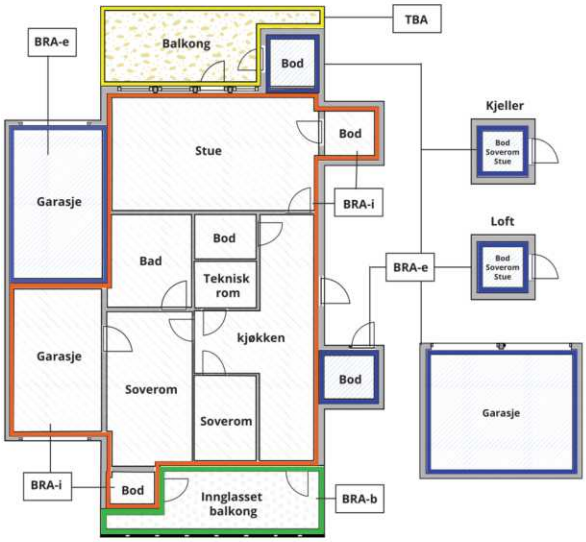
Hva er måleverdig areal?

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.

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)**
3. etasje	139			139	20
Bod i underetasje		3		3	
Bod i garasjekjeller		5		5	
SUM	**139**	**8**			**20**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré m/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, spisestue, bad, bad/vaskerom		
Bod i underetasje		Bod	
Bod i garasjekjeller		Bod	

Kommentar

Boligen disponerer boder i kjeller/underetasje på 3,36 og 5,42 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ref; 25.10.2010

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende fellesarealer/trapperom. Det forventes at det er innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og dette er ikke videre kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	139	0

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Kristin Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	154	41		15	1907 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Holtveien 3 B

Hjemmelshaver
Lars Øivind Lund

Kommentar
Felleskost/mnd; 5.740,- pr. d.d.
Må forvente gradvis noe økning i husleien fremover for å møte fremtidige vedlikeholdsbehov. Kfr. for øvrig protokoll fra årsmøtet 2025.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Holtveien 3	140 / 1994	Styret	997381769

Felles formue
Kr. 64 032 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området rundt Holtveien 3 fremstår som et etablert og rolig boligområde preget av småhusbebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, tomannsboliger og mindre boligfelt. Bebyggelsen varierer i alder, men helhetsinntrykket er et velholdt og harmonisk bomiljø med gode bokvaliteter. Tomtene er normalt opparbeidet med grøntarealer, og gatene er lite trafikkerte, noe som gir et trygt og barnevennlig nærmiljø.
I nærområdet har det de senere årene vært større boligutvikling, gjerne gjennom fortetting i form av mindre boligprosjekter eller modernisering av eksisterende boliger. Dette har bidratt til å løfte standarden i området uten at den etablerte boligkarakteren er vesentlig endret. Området fremstår som attraktivt for både barnefamilier og voksne husholdninger som ønsker nærhet til både natur og bymessige funksjoner.

Holtveien har gode adkomstforhold via lokale veier som knytter området til hovedfartsårer i regionen. Offentlig kommunikasjon består typisk av bussruter innen gangavstand, med forbindelser til sentrum, skoler, handelstilbud og regionale knutepunkter.

Nærområdet byr gjerne på et bredt utvalg av fasiliteter, som dagligvarebutikker, barnehager, grunnskoler og idrettsanlegg. Turløyper, parker eller friområder finnes ofte i rimelig nærhet og gir gode rekreasjonsmuligheter. I tillegg ligger gjerne større handelsområder og servicetilbud innen kort kjøreavstand.

Samlet sett fremstår Holtveien 3 som beliggende i et velutviklet og attraktivt boligområde med god infrastruktur, stabile omgivelseskvaliteter og nærhet til sentrale tjenester.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91453941			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet er et dødsbo og det er salg pr. fullmakt. Det betyr at egenerklæring ikke er mottatt eller fullstendig.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.12.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Megler	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	10.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	
2	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PT1969

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251431

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Lund	Anne Margit Lund Hus

Gateadresse
Holtveien 3 B

Poststed	Postnr
OSLO	1177

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Lars Øivind Lund

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kristin Lund og Anne Lund Hus

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 38251431

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

Beskrivelse: Gjort gjennom sameiet

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: vedlikeholdsarbeide - maling av fasade. Bestilt og ordnet av styret i Sameiet

Arbeid utført av: Ukjent

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

Beskrivelse: Nytt bygg, leiligheter i Marinlundveien, Oppføring av boliger i Holtveien 8-16, Juletretomt (ikke regulert ennå)

Document reference: 38251431

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Husleie økt i 2025 for å skaffe større buffer til kommende vedlikehold på fasade

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: 38251431

Tilleggskommentar

Ikke ildsted, men lagt gassledning til evt gasspeis.

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: 38251431

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Lund	950755c49682aacc6ea22fda46295e52b5e7e326	08.12.2025 12:29:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Margit Lund Hus	9a11e5a441ad64711f48983124dc2a6d0b1e55a7	08.12.2025 12:43:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251431

- 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

Holtveien 3B

Nabolaget Holtet - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	4 min 0.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	6 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	3 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtet i Kongsveien Linje 74	2 min 0.1 km
Holtet Linje 13, 19	2 min 0.1 km
Brattlikollen Linje 1, 4	20 min 1.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	10 min 0.7 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	10 min 0.9 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	4 min
Jacobs Holtet	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	5 min
Apotek 1 Holtet	5 min
Lambertseter Vinmonopol	5 min

SPORT

Bekkelaget skole	3 min
Bækkelagshallen	7 min
Best Trening	4 min
Mudo Nordstrand	18 min

«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

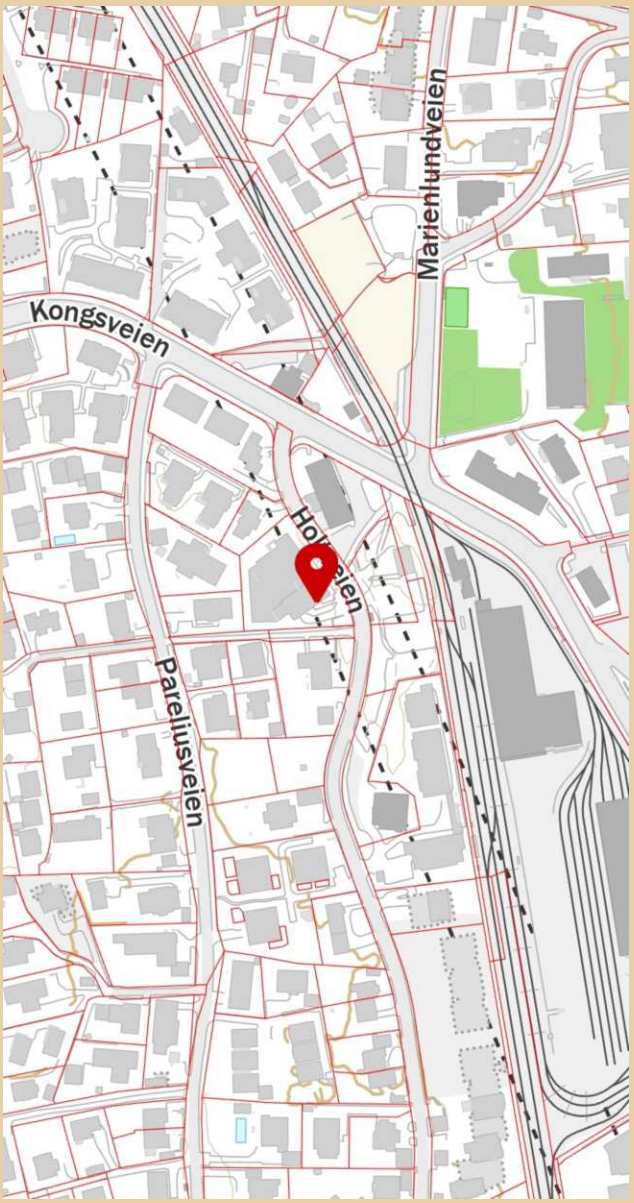
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

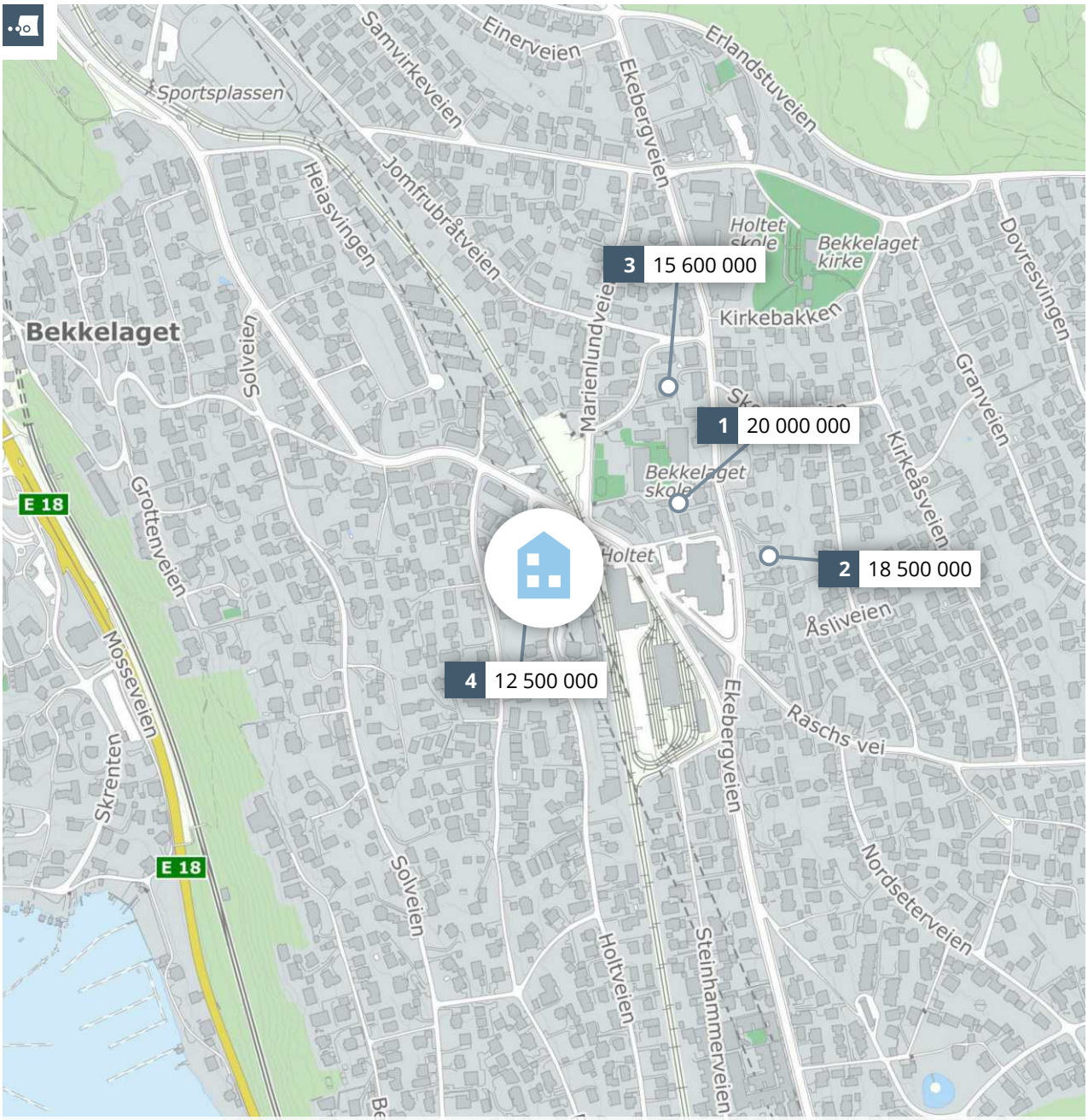
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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



Meglers verdivurdering

HOLTVEIEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 26.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holtveien 3 B, 1177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 154 BNR 41 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØRLI

Verdivurdert til

17 500 000

-	17 500 000	125 899
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	8 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	6 314
Formue	64 032
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ekebergveien 137 B 130 m² 2009 4. etg 2 sov	26.07.2024	21 900 000	**20 000 000**	0	20 000 000	**153 846**
2	Ekebergveien 138 B 135 m² 2021 2. etg 3 sov	30.09.2024	18 500 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**137 037**
3	Skoleveien 3 113 m² 2017 2. etg 3 sov	03.06.2025	15 600 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**138 053**
4	Holtveien 3 A 101 m² 2011 3. etg 2 sov	07.05.2024	12 300 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**123 762**

Holtveien 3B ligger attraktivt til på Holtet, i et veletablert og populært boligområde med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og grønne rekreasjonsområder. Her bor du sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket.

Leiligheten er en romslig og gjennomgående 4-roms beliggende i byggets 3. etasje, med heisadkomst direkte til etasjeplan og garasjeplass. Planløsningen er gjennomtenkt med tydelig sonedeling, store vindusflater og en luftig romfølelse som gir svært gode lysforhold gjennom hele dagen.

Boligen består av tre gode soverom og to flislagte bad, hvorav ett ligger i suiteløsning med hovedsoverommet. Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning med god plass til både sofagruppe og spisestue, og store glassflater gir rikelig med naturlig lys.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 20 kvm med svært gode solforhold og plass til både spisebord og loungemøbler. Balkongen har tregulv, belysning, strømuttak og el. markise. Det medfølger to boder.

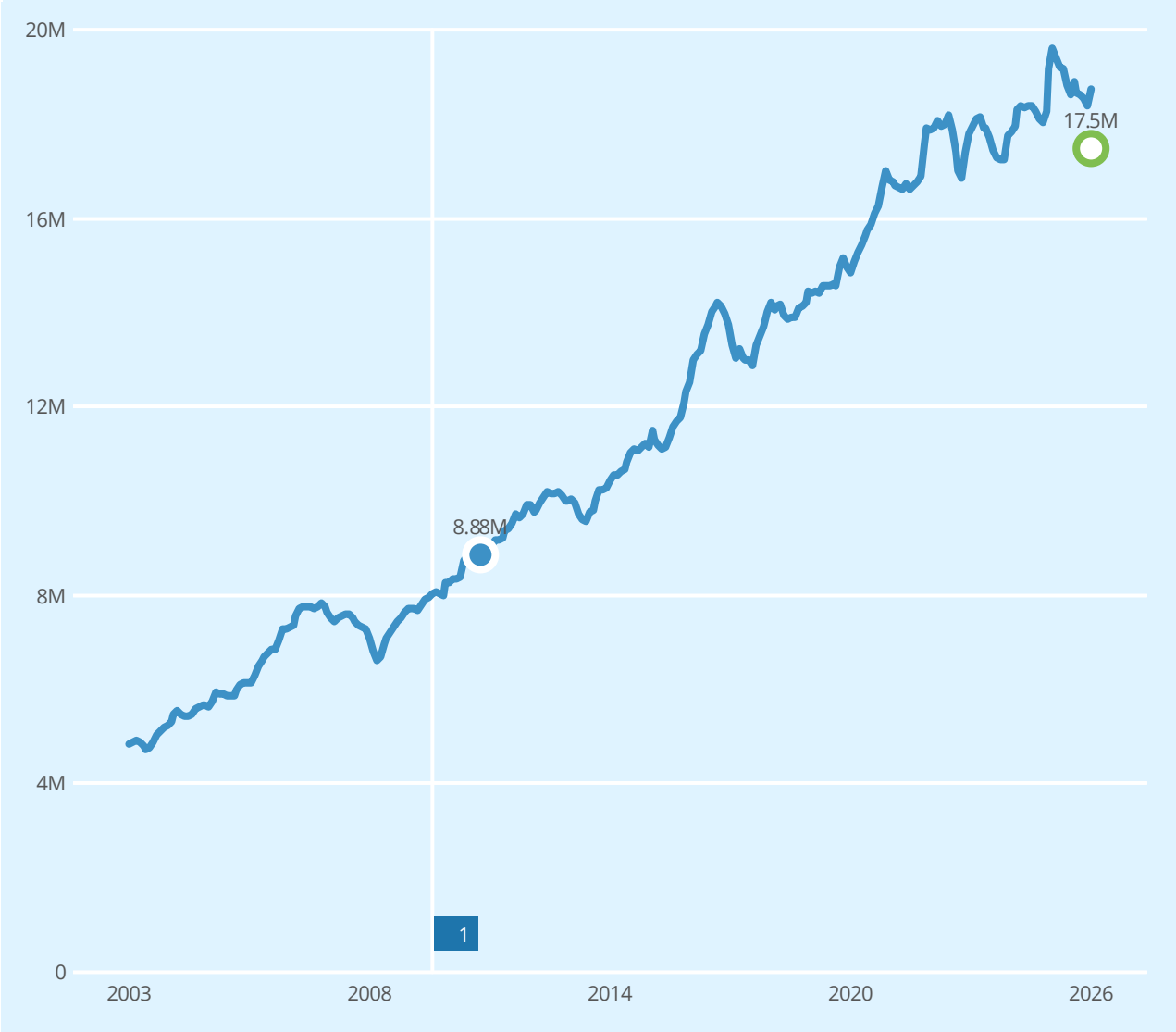
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.06.2011		20.06.2011	-	8 875 000	-	8 875 000

Leiligheter til salgs i SØRLI grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

11.2M
10.9M
10 536 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.0M
9.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i SØRLI grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

8 724 000 Prisantydning i snitt
8 714 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 899 Holtveien 3 B Totalpris 17 500 000
111 530 SØRLI grunnkrets i snitt siste 12 mnd
83 413 Nordstrand bydel i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse	
Holtveien 3B, 1177 OSLO	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248454**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300123664**
Gårdsnummer **154**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
123,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,60 kWh/m²	**17 181 kWh**

Holtveien 3B, 1177 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedtekter for Sameiet Holtveien G nr 154 B nr 41

I – BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 06.04.2011.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Holtveien 3, g nr 154 b nr 41 i Oslo kommune.

II – ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Garasjeplasser og kjellerboder er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

III – FELLESAREALER

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer. Seksjon 1-3 og 9-11 har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jfr. vedlagt tegning på situasjonskart.

Hver seksjon har rett til å benytte sitt eksklusive areal til det som er vanlig bruk av slikt areal. Det kan monteres gjerde, plantes hekk, lages større terrasse, etc.

Evt. trampoline må søke styret for godkjenning.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Det skal være rolig på fellesarealer fra kl. 23.00 til 07.00. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret i god tid før igangsetting. Det er ikke lov å montere egne parabolanlegg uten samtykke fra styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe fro sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

IV – RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan fritt overdras eller bortleies.

V – FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal dekke blant annet ytre vedlikehold, offentlige avgifter og nedbetaling av evt. Fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Sameiebrøken fastsettes basert på seksjonens bruksareal. Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon, og tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal.

De andre sameierne har lov bestemt panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til foldetrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og/eller den senkelte sameier som han dekket mer enn sin andel.

VI – VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren inn til den enkelte seksjon, innvendig side av seksjonens vinduer og innsiden av seksjonens balkong og rekkverk, samt vedlikehold av tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ytere vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

VII – VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjon seierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

VIII – REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

IX – STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet og skal velges for to år av gangen.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet blant de valgte styremedlemmer. Vanligvis skal ett eller to styremedlemmer skal være på valg hvert år.

Bare seksjonseiere, ektefeller eller samboer til seksjonseier, eller et annet husstandsmedlem i seksjonen, kan velges som styremedlemmer.

Når særlig forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Sameiermøtet kan med flertall av avgitt stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer vedkommende ut av styret.

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

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styrets leder og et styremedlem i fellesskap kan tegne for sameiet.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

X – SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

I sameiermøtet gir en seksjon en stemme.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av revisor og valgkomité (valgkomité skal bestå av 2 stk)
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Protokoll underskrives

XI – INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styret årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

XII – GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

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

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ha rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne.

XIII – EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes mår styret finner det nødvendig, eller når minst to tredjedeler av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra sameierne må fremsettes skrifteig til styrets formann.

XIV – FLERTALLSKRAV

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvalting eller vedlikehold.
- Omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilfører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Vedtakelse av nye eller endring i sameiets vedtekter i den grad loven ikke stiller strengere kra, jfr. Lom om eierseksjoner § 28.

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

XV – REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet revisor velges av styret og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

XVI – FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

XVII – MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

XVIII – FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf eierseksjonslovens § 27.

XIX – BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc. kan skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret med to tredjedels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

XX – ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes på sameiermøtet med minst to tredjedeler av stemmene. Endringer i vedtektene vedrørende eksklusiv bruksrett til hage krever samtykke fra den berørte seksjonseier(e).

XXI – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om Eierseksjoner.

Husregler
for
Sameiet Holtveien

Gjeldende fra 24. april 2012

Sameiet Holtveien skal være et trygt og trivelig sted å bo. Det er viktig at alle beboere tar ansvar for dette, og bidrar til å skape et godt miljø.

§ 1
Beboeres plikter

Beboere plikter å følge husreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstandens medlemmer og de som gis adgang til leiligheten.

Beboere er erstatningspliktig for all skade som oppstår som følge av mangel på aktsomhet, eller brudd på husreglene.

§ 2
Utfyllende husregler

Som husregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 3
Fellesareal/trappeoppgang

Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Fellesarealer må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander. Dersom fellesarealer benyttes til å utføre ulike typer arbeid, er beboer ansvarlig for daglig å rydde opp etter seg.

Felles inngangsdører og dør til felles areal for boder skal holdes låst.

Utsmykning av trapperom må omforenes mellom naboer.

Det henstilles til ikke å legge ut mat til fugler eller dyr på bakken på sameiets utomhusområder i fare for å tiltrekke skadedyr.

Sykler skal kun plasseres på anviste sykkelparkeringsplasser.
Barnevogner kan plasseres under trapp på kjellerplan.

§ 4
Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke medføre sjenanse for andre i sameiet. Det er ikke tillatt å benytte sameiets utomhusområde til lufting av kjæledyr.

§ 5
Avfallshåndtering

Restavfall og papp/papir skal legges i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget avfall på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Pappesker skal brettes flate før de kastes.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og liknende plikter beboerne å frakte vekk selv. Midlertidig plassering av større avfallsmengder, f.eks. ved oppussing, skal meldes til styret i forkant og fjernes uten unødig opphold. Dersom styret finner det nødvendig kan slikt avfall fjernes for beboers regning i tilfeller der avfallsrutinene ikke overholdes.

§ 6
Boder og kjeller

Lagring i boder skal ikke sperre for lufteventiler og lys.

Det må ikke lagres brannfarlige væsker eller andre farlige stoffer i bodene. Likeledes må det ikke lagres illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 7
Fasader og balkonger

Utforming og montering av blomsterkasser på rekkverk, persienner, markiser etc skal være ensartet og godkjennes av styret.

§ 8
Parkering/garasjeanlegg

Parkeringsplassene er fordelt på de ulike leilighetene. Det er ikke tillatt å parkere utenfor egen plass eller på andres plass uten at dette er avtalt på forhånd.

Brannfarlig materiale må ikke lagres på parkeringsplassene.

På fellesareal i garasjeanlegget er det ikke tillatt å henstille bildekk eller annet utstyr verken på gulv eller opphengt på vegg.

Parkeringsplass/snuplass ute skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy (ambulanse/brann). Ellers kun til av og pålessing.



PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
38251431	04.12.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Holtveien 3 B, 1177 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Lars Øivind Lund
Eiendom:	gnr. 154, bnr. 41, snr. 15 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Privatmegleren Panorama

Alexander Moltubak Løken
Partner / Jurist / Eiendomsmegler

Eiendomsmegler Alexander Moltubak Løken | +47 90 03 94 04 | alexander.loken@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER/STYRELEDER

Eiendom: gnr. 154, bnr. 41, snr. 15 i Oslo
Adresse: Holtveien 3 B, 1177 OSLO
Onr. 38251431

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr. 5.740,-

Felleskostnader inkluderer: Vaktmestertjenester, trappevask,plenklipp/stell av fellesområder, snømåking, fellesstrøm m/snøsmelteanlegg, drift av tekniske anlegg som heis, renovasjon, vann- og avløpskostnader, forsikring, o.lign.

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	0,-
avdrag	Kr	0,-
og driftsutgifter	Kr	5.740,-

Utestående krav: Kr. 0,- pr 04.12.2025
(Neste forfall kr. 5.740,- er 19.12.2025)

Forsikret i Gjensidige Polisenr 91453941 Forfall 2025-2026 Betalt Kr.121.962,-

Andel felles gjeld kr. 0,- pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. kr. 64.032,- pr 31.12.2024
Total formue kr. Kr. 912.131,- pr 31.12.2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Må forvente gradvis noe økning i husleien fremover for å møte fremtidige vedlikeholdsbehov. Kfr. for øvrig protokoll fra årsmøtet 2025.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Utbygging Holtveien 8-14 – PBE Saksnr. 154/275 m/bortfall av krav om opparbeidelse av vei iht. brev av 17.06.2025

Eiendomsmegler Alexander Moltubak Løken | +47 90 03 94 04 | alexander.loken@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Varsel om reguleringsarbeid for Marienlundveien 4 og 6 samt utvidelse for Marienlundveien 8A – PBE Saksnr. 2024/202318680 og 202506983

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	--
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	0,-
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Sverre Brott
Adresse:	Holtveien 3A, 1177 Oslo
Telefon:	911 06 058
Fax:	
E-post:	sb@gasmanneiendom.no

Send svar til: andershartwig.thoresen@privatmegleren.no og alexander.loken@privatmegleren.no

Dato og sted: Oslo, 06.12.2025

Sverre Brott

Styreleder stempel/underskrift

Innkalling til Sameiermøte 2025 - Sameiet Holtveien 3

Dato: 6. mai 2025
Sted: Villa Holtet
Tid: Kl. 18:00

Til behandling foreligger følgende saker:

Sak 1/25 **Valg av referent, møteleder og en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
Godkjenning av innkalling til årsmøtet
Opptegning av de tilstedeværende seksjonseiere

Sak 2/25 **Godkjenning av årsberetning og regnskap for 2024 – se vedlegg.**

Sak 3/25 **Godtgjørelse til styret**
Forslag: Godtgjørelse til styremedlemmer økes til kr. 2.500,- (som tidligere)
Godtgjørelse til styrets leder kr. 10.000,- (som tidligere)

Sak 4/25 **Budsjett 2025 – se vedlegg**
Forslag: Budsjett vedtas med økning av husleien på 10%

Sak 5/25 **Valg av styremedlemmer og styrets leder**
Bente rode er på valg
Ronny Gulbrandsen er trer ut av styret pga. flytting.
Sverre Brott er ikke på valg.
Styrets leder skal velges for ett år.

Sak 6/25 **Valg av valgkomite**
Hanne Wennberg og Helge Rivedal utgjør i dag valgkomiteen.

Sak 7/25 **Valg av revisor**
Marianne Brott er i dag Sameiets revisor

Sak 8/25 **Valg av plantekomite**
Plantekomiteen består i dag av Kari Arlund og Marit Reiersen.

Sak 9/25 **Finansiering av fasadevedlikehold**
Alternative måter å finansiere et kostbart vedlikeholdsbehov av fasadene i nær fremtid:

- Låneopptak
- Ekstraordinær husleieøkning

Forslag: Det besluttes en ekstraordinær økning av husleien med 15% fra 01.08.2025.

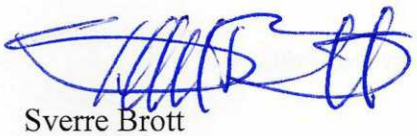
Sak 10/25 **Andre innmeldte saker**
1. Forespørsel om etablering av varmepumpe. Se vedlagt sak.
2. Forslag om opprettelse av dugnadskomite. Se vedlagt sak.

Det foreligger ingen flere saker til behandling på Årsmøtet. Ordet er imidlertid fritt for å ta opp eventuelle uanmeldte saker av felles interesser etter den formelle delen av møtet.
Det er ytret ønske om nærmere informasjon om følgende andre saker:

- Status byggesak Holtveien 8-14 med krav om opparbeidelse av vei.
- Drift av Sameiets tekniske anlegg:
    - Pumpeanlegg
    - Ventilasjonsanlegg
    - Sprinkleranlegg

Etter årsmøtet blir det sosialt samvær med snitter og vin/alkoholfritt i glasset.

For Sameiet Holtveien 3



Sverre Brott
Styreleder

SAMEIET HOLTVEIEN 3
STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. Styret

For 2024 har styret bestått av Bente Rode, Ronny Gulbrandsen og Sverre Brott (styrets leder).

Sameiermøtet ble avholdt 7. mai 2024 på Villa Holtet.
Det er gjennomført fire styremøter i perioden mens styrearbeidet primært er gjennomført gjennom løpende digital kontakt og uformelle møter og samtaler.

2. Virksomheten

På årsmøtet 2024 ble det besluttet å pusse opp fasaden på ett bygg av gangen da vi ikke hadde likviditet til å ta begge byggene samtidig. Det vise seg imidlertid at kostnadene var langt høyere enn forutsatt. Det ble innhentet totalt fire tilbud hvor laveste tilbud var kr. 862.500,-. Da en kostnad i denne størrelsen ville tømme oss for likviditet besluttet styret å holde fasadene vedlike kun med fasadevask frem til et mer omfattende vedlikehold tvinger seg frem. På denne måten gir vi Sameiemøtet tid til å beslutte hvordan dette vedlikeholdet skal finansieres.
Alternative finansieringsformer:

- Lånopptak
- Ekstraordinær husleieøkning
- Delvis utførelse over tid

Styret vil ta opp temaet på Årsmøtet som en egen sak.

Grunnvannspumpeanlegget ble i stor grad skiftet ut i 2023-24. Totalkostnaden på totalt kr. 159.400,- ble i sin helhet dekket av forsikringen med kun fradrag av egenandel på kr. 10.000,-. Det nye anlegget sammen med en god serviceavtale skal vi ha et solid anlegg som gjør at vi nå står bedre rustet mot ekstreme nedbørsmengder i fremtiden.

En annen stor sak som startet allerede i 2023 omhandlet fuktskader i kjellervegg i en leilighet i 1./u. etg. If Skadeforsikring og Gjensidige Forsikring påla i første omgang Sameiet omfattende ansvar for skadene ved fuktgjennomtrengning fra grunnen. I løpet av 2024 har forsikringsselskapene erkjent at fuktskadene er et langtidsresultat etter tidligere forsikringssak etter vannskade og derved akseptert at Sameiet er uten ansvar.
Så sent om i januar 2025 ble skaderapporten fra Gjensidige forsikring revidert slik at saken nå endelig er lukket.

Byggearbeidene i Holtveien 8B-14B er nå i gang. Nylig sendte utbyggerne søknad om dispensasjon fra kravet om oppgradering av Holtveien.
Sameiets ansvar for andel av eventuelle opparbeidelseskostnader av veien er uviss. Det er derfor viktig at Styret følger saken tett videre.
Styret undersøker for øvrig mulighet for kveldsparkering i Holtveien.

3. Økonomi

Årsregnskapet ble gjort opp med et ordinært resultat på kr. 79.095,-. Dette er mye bedre enn budsjettert grunnet ikke gjennomført planlagt utvendig vedlikehold.
For øvrig er regnskapet nært opptil budsjett.

Årsresultatet på kr. 79.095,- foreslås overført som annen egenkapital.
Sameiet hadde ved årsskifte bankinnskudd på kr. 931.997,- og en egenkapital på kr. 912.130,-.

4. Videre drift

Utover normal drift er det også planlagt å gjennomføre noe vedlikeholdsarbeider i 2025. Dette gjelder primært utvendig vedlikehold av fasader med vask og reparasjon av pusskader samt utbedring av fliser i inngangspartiene. I tillegg er det satt av noe midler til uforutsette behov som gjerne dukker opp.

Utover spørsmålet om hvordan fasadevedlikeholdet skal finansieres fremover, har Sameiet Holtveien 3 god likviditet og tilfredsstillende økonomi. Byggene våre nærmer seg imidlertid en alder hvor det er naturlig at vedlikeholdsbehovet øker. Det vil derfor være svært viktig å ikke bare opprettholde en god egenkapital-situasjon men og også øke denne fremover. Styret mener således at det vil være fornuftig å beslutte en ekstraordinær økning av husleien allerede nå.

Oslo, 24.04.2025
Styret for Sameiet Holtveien 3

Sverre Brott
Styreleder

Bente Rode
Styremedlem

Ronny Gulbrandsen
Styremedlem

Resultatregnskap for 2024
SAMEIET HOLTVEIEN 3

	Note:	Regnskap: 2024	Budsjett: 2024	Regnskap: 2023
Inntekter				
Husleie		782 652	782 673	719 196
Sum		782 652	782 673	719 196
Driftskostnader				
Styrehonorar/ Regnskapshonorar/ arb.giv.avgift	5	58 772	57 000	54 767
Elektrisitet		75 257	96 000	93 553
Renovasjon, vann, avløp o.lign.		99 901	100 000	120 885
Renhold, Matteservice	6	16 651	15 500	15 069
KabelTV og bredbånd		105 408	102 000	100 128
Diverse småanskaffelser		-		-
Vedlikeholdskostnader	6	97 472	500 000	113 256
Serviceavtaler	6	15 008	40 000	13 525
Heis	6	47 956	50 000	70 089
Vaktmestertjenester	6	124 951	125 000	121 320
Andre fremmedytelser		-	-	-
Div. administrative kostnader	6	14 018	16 500	15 729
Forsikringer	6	83 618	75 000	67 666
Sum		739 012	1 177 000	785 987
DRIFTSRESULTAT		**43 640**	**-394 327**	**-66 791**
Finansposter				
Bankomkostninger/andre finanskostnader		220	-500	221
Renteinntekter bank/ andre finansinntekter		35 675	30 000	31 096
Sum finansposter		35 455	29 500	30 875
ÅRSRESULTAT		**79 095**	**-364 827**	**-35 916**
Overført annen egenkapital		79 095		-35 916

Balanse pr. 31.12.2024
SAMEIET HOLTVEIEN 3

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Kundefordringer		-	2 191
Andre fordringer	1	2 448	2 000
Sum fordringer		2 448	4 191
Bankinnskudd	3	931 997	870 829
Sum Eiendeler		**934 445**	**875 020**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	2	912 130	833 035
Leverandørgjeld		5 185	27 152
Skyldig offentlig avgifter		-	-
Kortsiktige periodiseringer		17 130	14 833
		22 315	41 985
Sum Gjeld og Egenkapital		**934 445**	**875 020**

Oslo, 24.04.2025

Styret for Sameiet Holtveien 3

Sverre Brott
Styrets leder

Ronny Gulbrandsen
Styremedlem

Bente Rode
Styremedlem

Noter 2024 - SAMEIET HOLTVEIEN 3

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 – Kundefordringer / Andre kortsiktige fordringer

Det er ikke tapsført kundefordringer i 2024.
Andre fordringer representerer forskuddsbetalt alarmabonnement.

Andre fordringer	**2024**	**2023**
	2 448	2000

Note 2 - Egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01.2024	833 035
Årets resultat	79 095
Opptjent egenkapital pr. 31.12.2023	912 130

Note 3 – Bankinnskudd
Posten inneholder kun frie midler.

Note 4 – Obligatorisk tjenestepensjon
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 – Lønn/honorar

Styrehonorar	15 000
Regnskapsførsel	36 707
Arb.giv.avgift	7 065
	58 772

Note 6 - Spesifikasjon av utvalgte kostnader 2024

Renhold/ matteservice	
Elis 12 mndr.matteservice	13 239
Vindusvask	3 412
	16 651
Vedlikehold	
Follo Hage - Plenrens,gjødsel, singel, rengj.midler, beskjæring	22 772
Utvendig malerarbeide	36 875
HGn Elektro; gar.armatur,pumpe,kobl.boks	8 139
Vidar Grøtte;Rep. Pumpe,kum	133 576
Forsikringsdekning Gjensidige	-128 576
Serv.avt.vann-avløp,systemnøkler,rep.calling,	43 478
Forsikr.dekning Gjensidige	-20 824
Beplantning	2 032
	97 472

Serviceavtaler	
Sikkerhetsgruppen alarmabonnement	7 888
Gowens Carefree avtale	7 120
	15 008
Heis	
Schindler serviceavtale 12 mndr	27 000
Styresko, sjekk av buffer og styresko	13 747
Lampedeksel	5 418
Telenor ab. Heisalarm	1 791
	47 956
Vaktmestertjeneste	
12mndr. fast beløp 10.412,50	124 951
	124 951
Diverse administrative kostnader	
Visma årsavgift	3 423
Huseiernes Landsforbund	2 130
Årsmøte	9 565
Viderebelastet portåpnere	-1 100
	14 018
Forsikringer	
5 mndr à 7.063/7 mndr à 8.170	92 513
Kunde utbytte	-8 895
	83 618

Til årsmøte Sameiet Holtveien.

Revisjonsberetning for 2024

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Holtveien for regnskapsåret 2024 som viser et overskudd på kr. 79 095,-. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Min oppgave er å uttale meg om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Jeg har utført revisjonen i samsvar med god regnskapsskikk. Jeg har kontrollert de fremlagte bilag som er funnet i orden. I den grad det følger av god regnskapsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgang av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll systemer.

Jeg mener at årsregnskapet og balansen gir et rettvisende bilde av sameiets drift i regnskapsåret, og at balansen pr. 31.desember 2024 gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling.

Oslo, 16. februar 2025

Marianne Brott
Revisor

Budsjett 2025
SAMEIET HOLTVEIEN 3

	Budsjett 2025	Note	Regnskap 2024
Inntekter			
Husleie	860 917		782 652
Sum	860 917		782 652
Driftskostnader			
Styrehonorar/ Regnskapshonorar/ arb.giv.avgift	60 000	5	58 772
Elektrisitet	90 000		75 257
Renovasjon, vann, avløp o.lign.	100 000		99 901
Renhold, Matteservice	17 500	6	16 651
KabelTV og bredbånd	110 000		105 408
Diverse småanskaffelser	-		-
Vedlikeholdskostnader *	640 000	6	97 472
Serviceavtaler	20 000	6	15 008
Heis	50 000	6	47 956
Vaktmestertjenester	130 000	6	124 951
Andre fremmedytelser	-	6	-
Div. administrative kostnader	16 500		14 018
Forsikringer	90 000	6	83 618
Sum	1 324 000		739 012
DRIFTSRESULTAT	**-463 083**		**43 640**
Finansposter			
Bankomkostninger	-300		-220
Renteinntekter bank/ andre finansinntekter	30 000	6	35 675
Sum finansposter	29 700		35 455
ÅRSRESULTAT	**-433 383**		**79 095**
Overført annen egenkapital	-433 383		79 095

*** Vedlikeholdskostnader 2025**	kr	75 000	Reparasjon pusset fasade
	kr	33 000	Vask fasade
	kr	28 000	Reparasjon fliser inngangspartier
	kr	53 000	Uforutsett
	kr	430 000	Maling av vinduer
	kr	6 000	Sandkasse
	kr	15 000	Utskiftning til LED
	kr	-	Heis se egen post
	kr	**640 000**	

SAMEIET HOLTVEIEN 3 – ÅRSMØTE 6. MAI 2025
SAK 10 -1
SØKNAD OM VARMEPUMPEANLEGG

Følgende søknad om etablering av varmepumpeanlegg er innsendt til Årsmøtet:

Til Sameiermøte 6.mai 2025

Jeg, Unni Hammer, H.vn.3 A, leilighet HO302, ønsker å installere varmepumpe i leiligheten min.
Oppvarmingen i dag er panelovner som gir varme der de er plassert, i motsetning til en varmepumpe som sprer varmen på en bedre måte.
Den er også 50% mer effektiv sett i forhold i kWh.
Den vil bidra til å redusere energikostnadene, bedre inneklimaet og dessuten være mer miljøvennlig.

Utedelen vil bli montert på den smale delen av terrassen, og lydnivået er 46 DB på det høyeste nivået.
Det er omtrent det samme som en stillegående oppvaskmaskin (den vil som regel gå på laveste nivå) og dermed ikke føre til noe særlig støy som merkes.
Kondensen fra maskinen vil bli lagt i takløp med varmetråd slik at den ikke fryser på vinteren.

Eksteriøret på bygget vil bli beholdt, da den ikke vil bli synlig.

Oslo, 31.03.25

Unni Hammer

Styrets vurdering:

En varmepumpe krever en vifte med varmeveksler som monteres på yttervegg. En slik varmeveksler er ikke forskjønnende for fasaden og kan gi litt støy samt isdannelse når det er frost.

Styrets vurdering er at montasje av varmevekslere i enkelte leiligheter i 1. etasje og i 4. etasje kan gjøres med minimal påvirkning av eiendommenes utseende da varmevekslerne kan skjules. For leilighetene i 2. og 3. etasje må eventuelt varmevekslerne monteres på veggene, helst på terrassene så service blir enklere å utføre og eventuelt kasses inn. Eventuell fare for generende støy for naboer kan imidlertid ingen gi garanti for.

Fordi montasje av varmevekslere vil være en synlig endring på fasaden og bygget, ønsker styret å høre eiernes mening om slike skal tillates eller ikke. Styret ønsker avstemning om følgende alternativer:

Alternativ	**Beskrivelse**	**Stemme**
1	Helt forbud mot varmevekslere	
2	Styre utarbeider en samlet plan for hvor det ansees hensiktsmessig å etablere varmepumper som forelegges årsmøte for godkjenning. Det skal tas hensyn estetikk, kamuflering, støy og eventuelt andre forhold.	

SAMEIET HOLTVEIEN 3 – ÅRSMØTE 6. MAI 2025
SAK 10 -2
FORSLAG OM Å ARRANGERE DUGNAD

Følgende forslag om å arrangere dugnad er innsendt til Årsmøtet:

Hei,
Jeg ønsker å melde inn noen innspill til dugnad, slik jeg gjorde i fjor.

1. **Rengjøring ved søppelkassene**
    - Området rundt søppelkassene ser rotete ut, med mye søppel liggende rundt.
    - I våres raket jeg mye løv der for å få det penere, men det er mye jobb og trenger flere som hjelper til
    - Forslag: Vi bør ha en grundig opprydding og høytrykksspyling av søppelkassene, da de er svært skitne innvendig.
2. **Vedlikehold av utebenker/krakker**
    - Det kan være lurt å olje benkene for å bevare dem bedre.
    - Forslag: Kjøpe to presenninger og pakke inn benkene for vinteren.
    - Jeg kan pakke dem inn og sette dem bak i hagen ved hekken min, men vil trenge bærehjelp.
3. **Dugnad**
    - Forslag: Arrangere en dugnad for å:
        - Rake løv og rydde generelt opp i uteområdene.
        - Høytrykks spyle søppelkassene.
        - Sørge for at benkene blir vedlikeholdt.
4. **Befaring av pumpesystemet**
    - Det ble vedtatt på fjorårets årsmøte at vi skulle ha en gjennomgang av pumpesystemet ved store nedbørsmengder for å unngå oversvømmelse.
    - Dette er ennå ikke gjennomført.
    - Forslag: Settes opp en befaring slik at vi er bedre forberedt på kraftig nedbør.

Er dette noe vi kan ta opp på sameiemøtet?
Mvh
Eva

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak forslag om å arrangere årlig dugnad i Sameiet.

Videre foreslår Styret at det hvert år velges to personer som dugnadsansvarlige med følgende arbeidsoppgaver:

- Arrangere årlig dugnad
- Arbeidsoppgavene må koordineres med oppdraget til vaktmester
- Eventuelle kostnader skal forhåndsgodkjennes av Styret

Protokoll fra Sameiermøte 2025 - Sameiet Holtveien 3

Dato: Tirsdag 6. mai 2025
Sted: Villa Holtet, Holtveien 5
Tid: Kl. 18:00

Til behandling forelå følgende saker:

Sak 1/25 **Valg av referent, møteleder og en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
Styreleder Sverre Brott ønsket de oppmøtte seksjonseierne velkommen. Det ble referert til innkallelsen med saksliste til sameiermøtet distribuert 24. april 2025. Ingen hadde innvendinger mot innkallelsen eller saksliste. Det ble deretter foretatt en opptegnelse over de tilstedeværende seksjonseierne (se vedlegg). Av totalt 16 seksjoner var 13 seksjoner representert.
Sameier Markus Wiig ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
Årsmøtet godkjente deretter innkallingen og saksliste til møtet.

Sak 2/25 **Godkjenning av årsberetning og regnskap for 2024.**
Styreleder gikk gjennom styrets årsberetning for 2024. Styreleder gikk videre gjennom resultatregnskap, balanse og noter for regnskapsåret 2024. Underveis ble det svart på og utdypet diverse spørsmål.

Vedtak: *Årsmøtet godkjente det fremlagte regnskapet og beretningen for året 2024.*

Sak 3/25 **Godtgjørelse til styret**

Vedtak: *Årsmøtet vedtok styrets forslag om uendret godtgjørelse til styret for 2025*

Sak 4/25 **Budsjett 2025**
Styrets leder redegjorde for det foreslåtte budsjettet for 2025.
Tidligere enighet om utvendig vedlikehold lot seg ikke gjennomføre i 2024 grunnet høye kostnader. Vask og reparasjon av pusset fasade er gjennomført. Maling av vinduer er lagt inn i budsjett for 2025. Den største kostnaden, maling av pusset fasade, er utsatt anslagsvis i ytterligere 5 år.
Øvrige kostnader er for øvrig korrigert for forventet prisstigning.
I budsjettet er det lagt inn en økning av husleien på 10%.

Vedtak: *Årsmøtet godkjente det fremlagte budsjettet for 2025.*

Sak 5/25 **Valg av styremedlemmer og styrets leder**
Ronny Gulbrandsen flytter i mai og trer derfor ut av styret. For øvrig er Bente Rode på valg og ønsker etter flere perioder å nå tre ut av styret..
Valgkomiteen foreslo å velge Eva Bauer Jacobsen og Markus Wiig som nye styremedlemmer for to år.

Årsmøtet takket samtidig Ronny og Bente for sine bidrag til fellesskapet med sitt styrearbeid.

Vedtak: *Årsmøtet valgte Eva Bauer Jacobsen og Markus Wiig som styremedlemmer for to år.*

Valgkomiteen foreslo at Sverre Brott velges til styrets leder for ett år.

Vedtak: *Årsmøtet valgte Sverre Brott som styrets leder i ett år.*

Sak 6/25 **Valg av valgkomite**
Styrets leder foreslo at Hanne Wennberg og Helge Rivedal som utgjør valgkomiteen i dag, gjenvelges for ett år.

Vedtak: *Årsmøtet valgte Hanne Wennberg og Helge Rivedal til Sameiets valgkomite for ett år.*

Sak 7/25 **Valg av revisor**
Styrets leder foreslo at Marianne Brott gjenvelges til Sameiets revisor.

Vedtak: *Årsmøtet valgte Marianne Brott til Sameiets revisor for ett år.*

Sak 8/25 **Valg av plantekomite**
Valgkomiteen foreslo at Kari Arlund og Marit Reiersen fortsetter i plantekomiteen.

Vedtak: *Årsmøtet valgte Kari Arlund og Marit Reiersen til å fortsetter i plantekomiteen.*

Sak 9/25 **Finansiering av fasadevedlikehold**
Styrets leder redegjorde for alternativene for finansiering av maling av den pussete fasaden gjennom økning av husleien for å bygge opp tilstrekkelig økonomisk buffer eller ved banklån. Den laveste kostnaden fås ved å øke husleien.

Vedtak: *Med 12 mot 1 stemmer besluttet Årsmøtet en ekstraordinær økning av husleien med 15% fra 01.08.2025.*

Sak 10/25 **Andre innmeldte saker**

Sak 10-1 **Forespørsel om å etablere varmepumpeanlegg**
Forslagsstiller fikk ordet først og presenterte forslaget om å tillate individuelle varmepumpeanlegg for sin leilighet. Styret redegjorde deretter for sitt syn som er sammenfallende med grunnlaget for beslutningen på Årsmøtet 2017 da det ble besluttet mot varmepumpeanlegg i Sameiet.
Ordet var deretter fritt med en god påfølgende diskusjon hvor både for- og mot-argumenter kom godt frem.

Vedtak: *Med 9 mot 4 stemmer vedtok Årsmøtet å ikke tillate varmepumpeanlegg.*

Sak 10-2 **Forslag om å etablere dugnadskomite**
Forslagsstiller fikk ordet først og presenterte forslaget om å etablere en dugnadskomite. Styret gav deretter støtte til forslaget.

Vedtak: *Årsmøtet ytret ønske om å arrangere dugnader som foreslått og anmodet Eva Bauer Jacobsen (fraværende) til å følge opp forslaget.*

***

Det forelå ingen flere saker til behandling og årsmøtet ble således hevet.

Der annet ikke fremkommer var alle beslutninger enstemmige.

Oslo, 6. mai 2025

Sverre Brott

Markus Wiig

Sameiet Holtveien 3 – Vedlegg til protokoll fra Sameiermøte 2025

Dato: Tirsdag 6. mai 2025
Sted: Villa Holtet, Holtveien 5
Tid: Kl. 18:00

Vedlegg til protokoll:

Sameiere tilstede:	**Seksjon nr.:**
Iren Elisabeth Hagen og Mathias Alexander Bull	1
Marit Skaar Reiersen	2
Anna Sundby og Markus Wiig	3
Morten Dahl	4
Kari og Helge Rivedal	5
Unni Hammer	6
Marianne og Sverre Brott	8
Ronny Gulbrandsen	10
Ann Bekken og Eivind Berg	11
Kari Arlund	12
Karen Stiles og Knut Skjøstad	13
Bente Gram Rode	14
Hanne og Trond Wennberg	16

Oslo, 6. mai 2025

Sverre Brott

Markus Wiig

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Streken Arkitekter AS
Hegdehaugsveien 22 B
0167 OSLO

Dato: 24.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200908609-119 Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOLTVEIEN 3 A-B	Eiendom:	154/41/0/0
Tiltakshaver:	Lille Holtet Park AS v/ Tollef Svenkerud	Adresse:	Boks 1357 Vika, 0113 OSLO
Søker:	Streken Arkitekter AS	Adresse:	Hegdehaugsveien 22 B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOLTVEIEN 3 A-B

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.

Følgende "som bygget tegninger" er endret i forhold til tidligere godkjenninger og lagt til grunn for ferdigattesten.

Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan - som bygget	A04 - rev. E	18.11.2011	118/8
Pan kjeller - som bygget	A10 - rev. A	18.11.2011	118/9
Plan 1. etasje - som bygget	A11 - rev. D	18.11.2011	118/10
Pan 2. etasje - som bygget	A12 - rev. E	18.11.2011	118/11
Plan 3. etasje - som bygget	A13 - rev. D	18.11.2011	118/12
Plan 4. etasje - som bygget	A14 - rev. C	18.11.2011	118/13
Fasader nordøst og sydvest - som bygget	A30 - rev. D	18.11.2011	118/14
Fasader sørøst - som bygget	A31 - rev. D	18.11.2011	118/15
Fasader nordvest - som bygget	A32 - rev. E	18.11.2011	118/16

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2011 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:
Lille Holtet Park AS v/ Tollef Svenkerud, Boks 1357 Vika, 0113 OSLO, tollef@sandmosvenkerud.no



Vedlegg E7

D	**Som bygget** (ref. brev datert 181111)	**181111**	**LH**
C	**Redusert balkong hus A, iht brev datert 081210.**	**081210**	**LH**
B	**Rev. balkonger hus A, iht brev datert 251010.**	**251010**	**LH**
A	**Rev. balkonger, og fasader sydvestfløyer. Målsatt.**	**281009**	**LH**
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.:

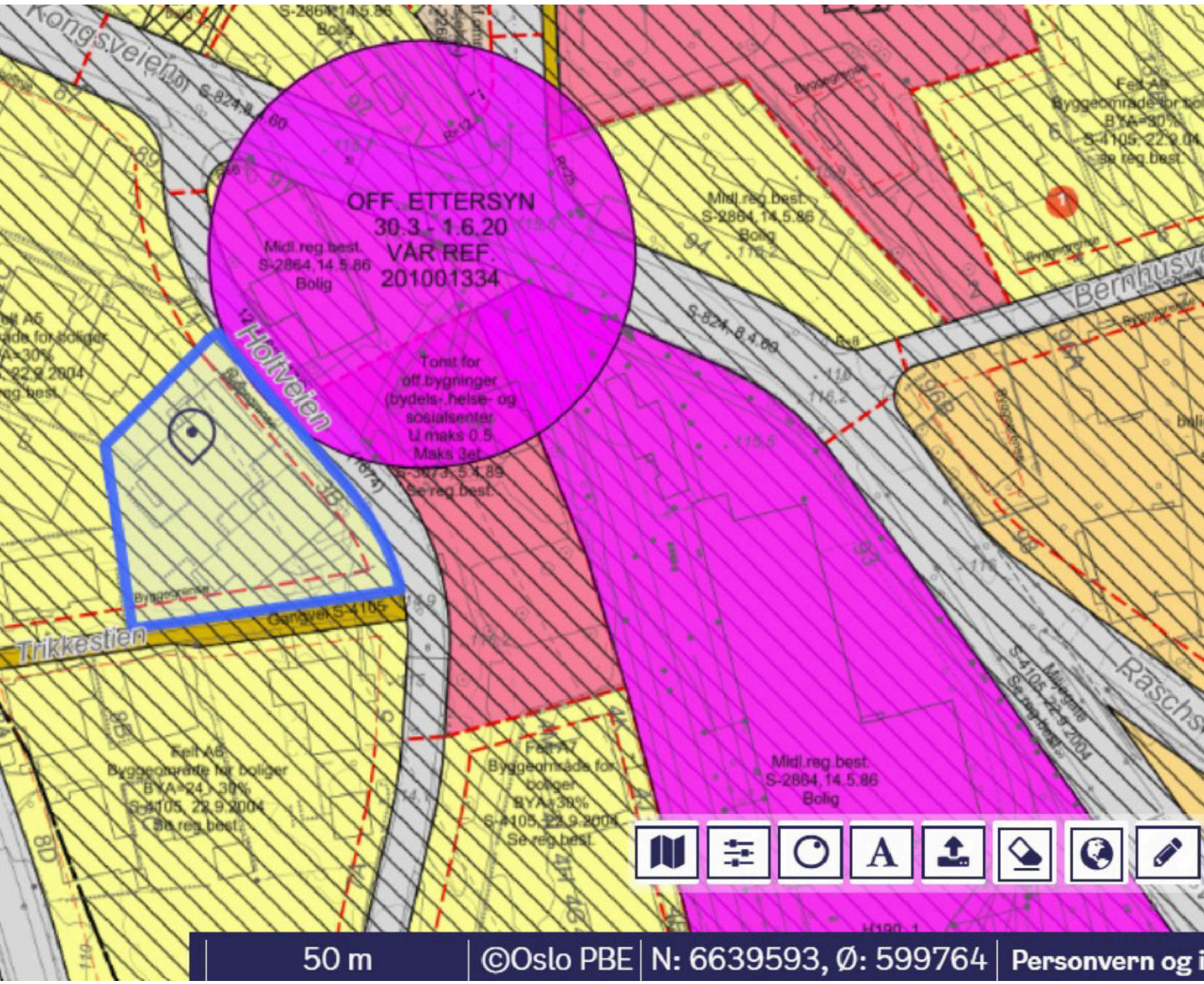
TILTAK:
Holtveien 3 og 3B, 1177 Oslo, nybygg 16 leiligheter.
GNR./BNR.: 154/216 og 154/41.

TILTAKSHAVER:
Lille Holtet Park AS
Boks 1357 Vika, 0113 Oslo

TEGNING:
Plan 3.etg
Søknad om rammetillatelse

DATO:	ANS. PROSJ.:	ANS. KONTR:	FIL NR:	MÅL:	TEGN.NR:	REVISJON:
140709	**LH**	**LH**	**H3-181111**	**1:200**	**A13**	**D**

ANSVARLIG SØKER:
STREKEN ARKITEKTER AS
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 23 19 77 99 FAX: 22 69 78 30
Email: leon@streken-arkitekter.no


OFF. ETTERSYN
30.3 - 1.6.20
VÅR REF.
201001334
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Tomt for
off.bygninger
(bydels-, helse- og
sosialsenter
U maks 0.5
Maks 3et.
S-3673,5.4.89
Se reg.best.
Kongsveien
Holtveien
Trikkestien
Bernhusveien
Raschs
Garasjer S-4105
Felt A6
Byggeområde for boliger
BYA=24...30%
S-4105, 22.9.2004
Se reg.best.
Felt A7
Byggeområde for
boliger
BYA=30%
S-4105, 22.9.2004
Se reg.best.
Felt A8
Byggeområde for boliger
BYA=30%
S-4105, 22.9.2004
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
S-824-8.4.69
50 m
©Oslo PBE
N: 6639593, Ø: 599764
Personvern og i

Oslo

S-4105

HOLTET LOKALSENETER.Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Reguleres til boliger,forretning,kontor,skole, miljøgate m.m.

Vedtaksdato: 22.09.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707346
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707346, V140607

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLTET LOKALSENTER

§ 1. *Planens avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-199707346 alt. 2 datert 30.01.2004, revidert 01.07.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: boliger
- byggeområde: bolig, forretning, kontor
- byggeområde: offentlig bebyggelse (skole) / spesialområde: bevaring
- byggeområde: allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat)
- offentlig trafikkområde: miljøgate, gate med fortau, gate, gangvei, sporvei
- friområde: gangsti
- spesialområde: bevaring av bygning og anlegg

§ 3. Byggeområde for boliger – feltene A1 - A9
Tillatt bebygd areal BYA = 30 %. For felt A6: På tomter inntil 1 000 m^2 tillates maks. bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 13 m, hvor etasjen over 3. etasje skal ha et bruksareal på maksimum 70 % av underliggende etasje. Bygningene mot Kongsveien skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Bebyggelsen skal ha frittstående karakter. Hver bygning skal inneholde minst 3 boligenheter. Ene- og tomannsboliger tillates ikke. Bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme antall boligenheter som før. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Strøkstjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Mot Bernhusveien kan tillates forretning i 1. etasje (felt A9).
Mot Kongsveien skal hoveddelen av fasadelivet (minimum 80 %) plasseres i byggelinjen. Balkonger og karnapper kan stikke ut over byggelinjen med maksimum 80 cm. Parkering kan være på bakkeplan eller i garasjekjeller på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

§ 4. Byggeområde for boliger – feltene B1 - B6
Tillatt bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 10 m hvor etasjen over 2.etasje skal ha et bruksareal på maksimum 85 % av underliggende etasje. For feltene B5 og B6 tillates byggehøyder som for feltene A1-A9 (se § 3) mot Ekebergveien.
I Marienlundveien 3 A kan forretning tillates i 1.etasje. Strøkstjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Parkering skal være på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning, kontor – felt D1 og D2
Tillatt tomteutnyttelse TU = 100 %. For bruksareal under terreng, der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er over 1,5 m, regnes hele arealet med i TU. Der denne avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med i TU. Der denne avstanden er mindre enn 0,5 m regnes ikke arealet med i TU.
Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde mot Ekebergveien = 10 m, maksimum mønehøyde = 13 m. Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien og Ekebergveien ved flatt tak = 10 m. Skråtak mot Kongsveien skal ha takvinkel på minimum 30 grader. Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget. 1.etasje mot Kongsveien skal inneholde forretning, 2.etasje kan inneholde kontorvirksomhet mens 3.etasje i felt D1 bør inneholde boliger, 3.etasje i felt D2 skal inneholde boliger. Bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter kan innpasses i 1.etasje. Atkomst kan være fra Kongsveien, Ekebergveien, Raschs vei og Bernhusveien. Hovedinngang til forretningene skal være fra Kongsveien og Ekebergveien. Parkering kan være på bakkeplan og i garasjekjeller, for norm se § 11.

§ 6. *Byggeområde for offentlig bebyggelse (skole)/ spesialområde – bevaring – felt E*
Midtbygningen fra 1937 tillates ikke videre påbygget. I sydvest kan oppføres bebyggelse med tillatt bruksareal T-BRA = 500 m^2 innenfor vist grense for bebyggelse. Maksimum gesimshøyde = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m.

Innenfor område regulert til spesialområde – bevaring gjelder følgende:
Ominnredning av bygningene kan tillates etter planer anbefalt av Byantikvaren. Det tillates ikke endringer

av tak og fasader med unntak av endringer som tilbakefører bygget til opprinnelig utseende. Trevegetasjon og terreng (eplehagen) skal bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep i terrenget skal skje i samråd med Byantikvaren. Trevegetasjon og terreng vest for hovedbygningen (skolehagen) skal i størst mulig grad bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep bør skje i samråd med Byantikvaren. Kjøreatkomst skal være fra krysset Marienlundveien/ Skoleveien. Varelevering og handicaptrafikk kan tillates fra Ekebergveien.

§ 7. *Byggeområde for allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat) – felt F*
Tillatt bruksareal T-BRA = 2 500 m^2. Maksimum gesimshøyde = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Bebyggelsen skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje, samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Atkomst skal være fra Kongsveien, felles med naboeiendommene i vest.

§ 8. *Offentlig trafikkområde – miljøgate*
Kongsveien mellom Ekebergveien og Bekkelagsveien skal opparbeides i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).

§ 9. *Offentlig trafikkområde – gangvei/gangsti*
Gangstien mellom Steinhammerveien og Holtveien opparbeides i 1,5-2 m bredde.

§ 10. Spesialområde – bevaring av bygning og anlegg
Eksisterende bygninger som vist på kart skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bebyggelsen må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan nybygg oppføres på samme sted selv om plassering og utnyttelse er i strid med denne planens bestemmelser. Vesentlige endringer utover vanlig vedlikehold tillates ikke. Unntak er tilbakeføring til opprinnelig utseende.
For Kongsveien 104 (Funkishuset) tillates tilbygg mot nord forutsatt at det tas hensyn til eksisterende bygning hva gjelder utforming og materialbruk. Nærmeste del av tilbygget bør utformes som et mellombygg, spesielt tilpasset nordfasaden på kinobygningen.
Alle søknads- og meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 11. *Parkering*
Parkeringsplasser skal opparbeides etter de til en hver tid gjeldende parkerings–bestemmelser for Oslo. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal med 15 m^2 pr. plass.

§ 12. *Plassering og utforming av bebyggelsen*
Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes klare og definerte gateløp og uterom. Bebyggelsen skal plasseres skånsomt i terrenget slik at unødig masseforflytting unngås. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

§ 13. Boligenes utearealer
Alle boliger skal ha et privat, skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som hage, terrasse eller balkong. For byggetiltak som omfatter mer enn 5 boligenheter skal det i tillegg til privat uteareal settes av felles uteoppholdsareal pr. boligenhet etter følgende norm:
- For leilighet med BRA større eller lik 100 m^2: minimum 50 m^2 MUA.
- For leilighet med BRA mindre enn 100 m^2: minimum 30 m^2 MUA.

I felt D1 og D2 kan størrelsen på utearealet reduseres dersom kvaliteten er god. Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold, være beskyttet mot støy og biltrafikk og være godt tilgjengelig fra boligen. Arealer brattere enn 1:3 og kjørearealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

§ 14. *Utomhusplan*
For byggetiltak som omfatter 5 boligenheter eller mer skal det sammen med søknad om rammetillatelse innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise gangveier, parkeringsplasser, uteoppholdsareal med benker, lekeplasser, beplantning, forstøtningsmurer, trapper etc. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon/ trær som forutsettes felt og hvilke trær som inngår i planen.

§ 15. *Støy og vibrasjoner*
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for støy, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Støynivåer (luftlyd) fra

Ekebergbanen må ikke overstige de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79. Strukturlydnivå må ikke overstige 30 dBA, og vibrasjoner må ikke være følbare i rom for varig opphold. Støy fra virksomheter og forretninger skal tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering, klasse C gitt i NS 8175 tabell 4 og 6, i forhold til berørte boliger. Støyberegninger samt eventuell plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis. Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.

§ 16. *Nettstasjon*

Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med netteier.

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:
Holtveien 3 B, 1177 Oslo
Gnr. 154, Bnr. 41, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251431

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Anders Hartwig Thoresen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 934 59 150

E-post: andershartwig.thoresen@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.
