PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HOLMENVEIEN 5J

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

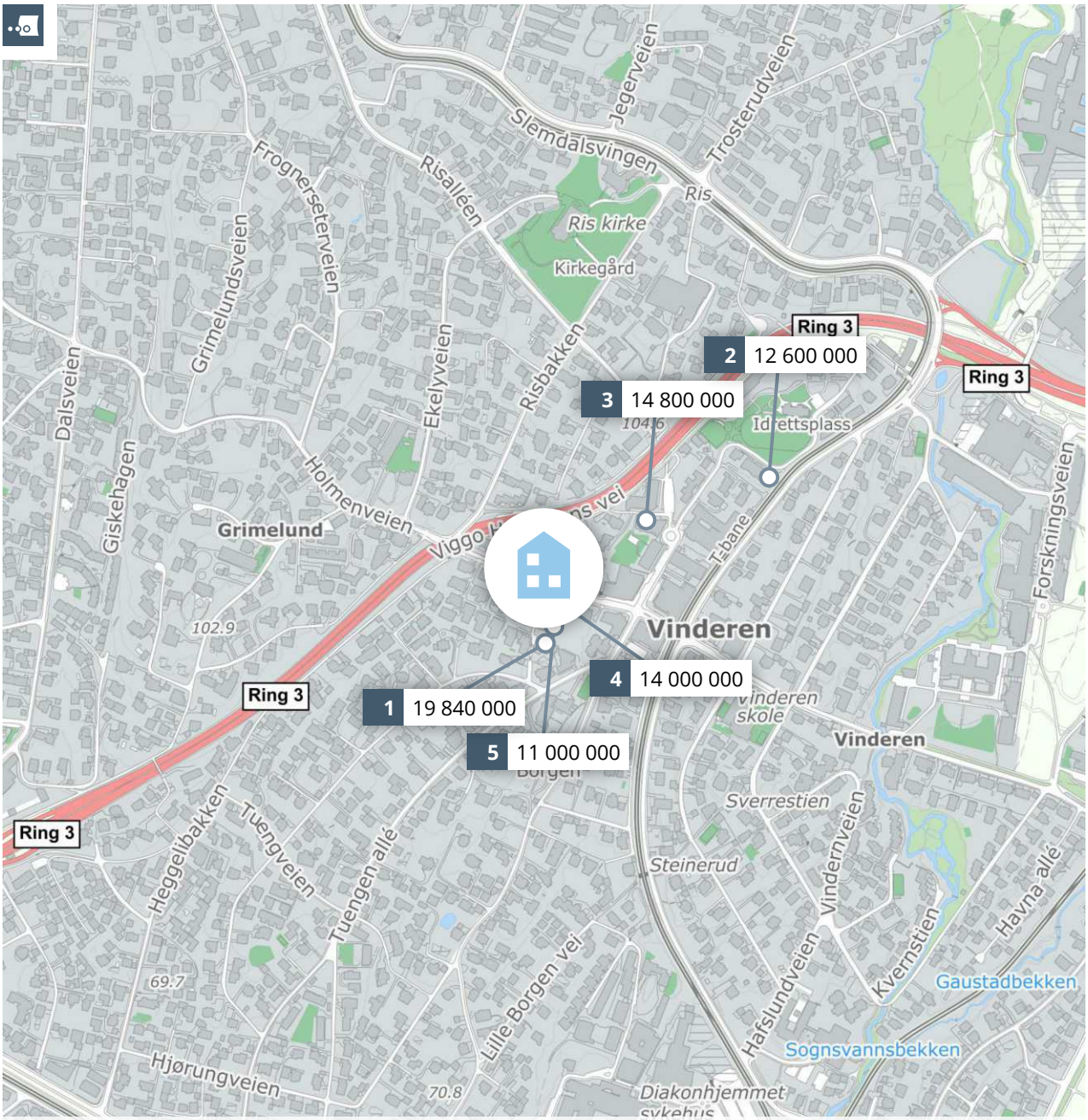
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLMENVEIEN 5 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 30.04.2026

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: Nicolai Valset.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holmenveien 5 J, 0374 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 41 BNR 203 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VINDEREN

Verdivurdert til

14 730 000

21 381	14 751 381	147 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	11 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	7 526
Formue	0
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tuengen allé 1 B 116 m² 2021 2. etg 3 sov	20.06.2024	20 450 000	**19 840 000**	0	19 840 000	**171 034**
2	Ris skolevei 15 C 82 m² 2004 1. etg 2 sov	14.01.2026	11 200 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**153 659**
3	Borgenveien 56 106 m² 2007 2. etg 3 sov	26.01.2026	12 990 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**139 623**
4	Holmenveien 6 A 93 m² 2012 3. etg 2 sov	19.01.2024	-	**14 000 000**	-	14 000 000	**150 538**
5	Holmenveien 6 B 72 m² 2012 3. etg 2 sov	04.05.2022	-	**11 000 000**	-	11 000 000	**152 778**

Leiligheten er en innbydende 4-roms toppleilighet, selveier, fra 2016 med svært attraktiv og sentral beliggenhet på Vinderen. Her bor du i et hyggelig sameie med flotte fellesområder og får kvaliteter som garasjeplass, heis, stor sørvestvendt takterrasse på ca. 35 kvm og peis. Boligen er velholdt og har god planløsning med mange fine soner. Beliggenheten er perfekt for dem som ønsker å bo sentralt, men likevel grønt og landlig med nærhet til både byen og marka.

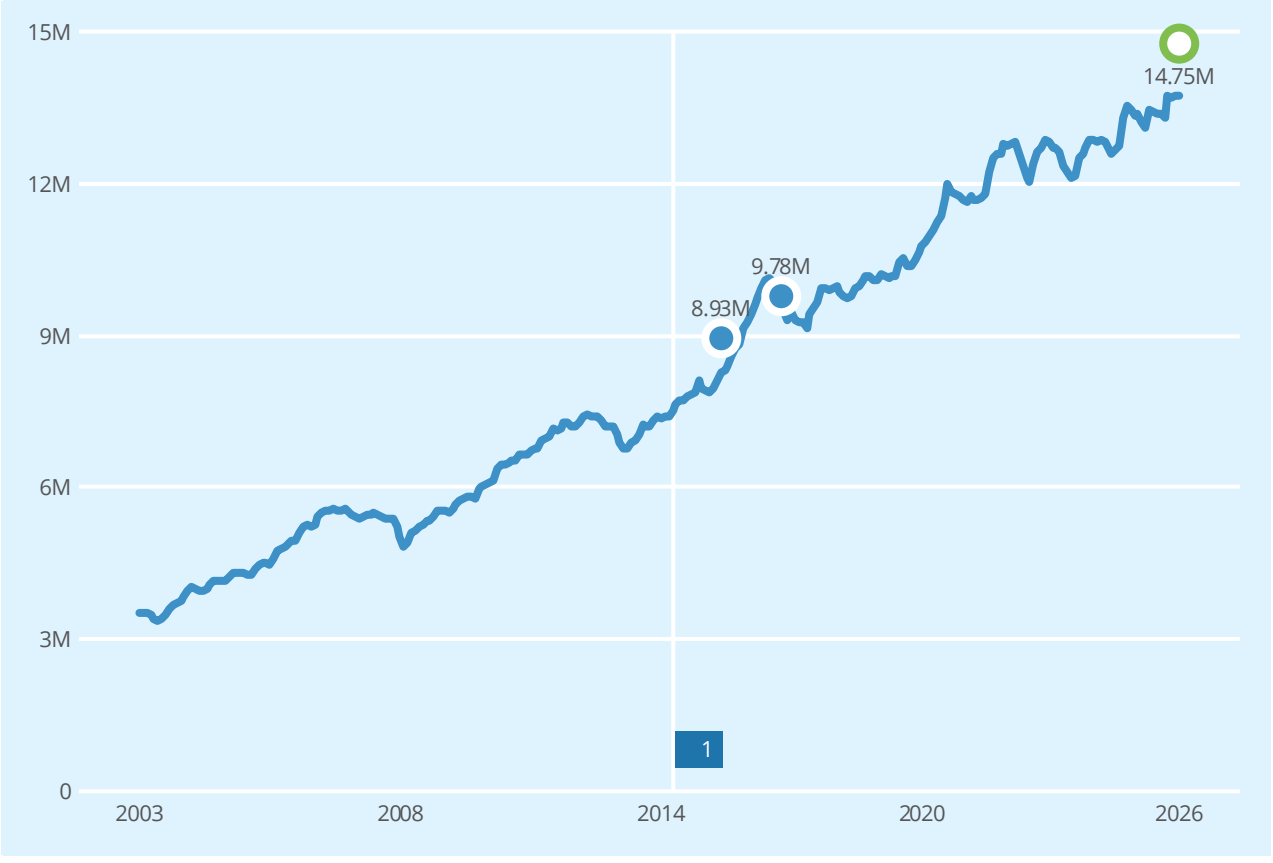
Kort fortalt:
- Innholdsrik 4-roms toppleilighet selveier fra 2016.
- Garasjeplass med ladeboks og romslig bod.
- Heis
- Sørvestvendt takterrasse med markise på ca. 35 kvm.
- Peis
- Barnevennlig boligområde med nærhet til skoler og barnehager.
- Grønne fellesområder med boltreplass til hele familien.
- Tre soverom og to bad.
- Vinderen og Ris skolekrets.
- Vinderen senter ligger i umiddelbar nærhet.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.04.2017	24.05.2017	19.09.2017	9 950 000	9 775 000	-	9 775 000
21.01.2016		21.01.2016	-	8 925 000	-	8 925 000

Leiligheter til salgs i VINDEREN grunnkrets nå

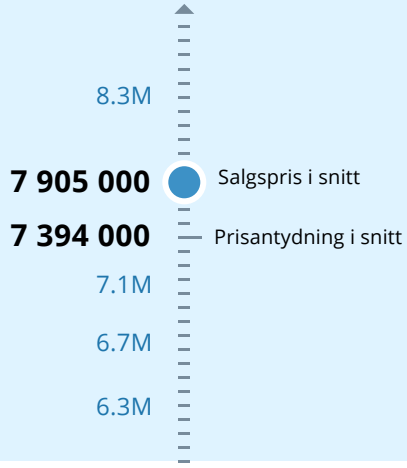
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Leiligheter solgt i VINDEREN grunnkrets siste 6 mnd

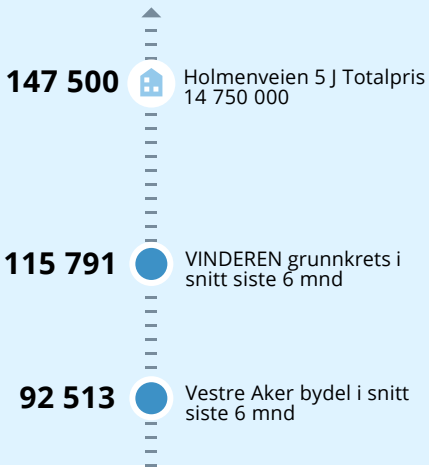
10
leiligheter solgt

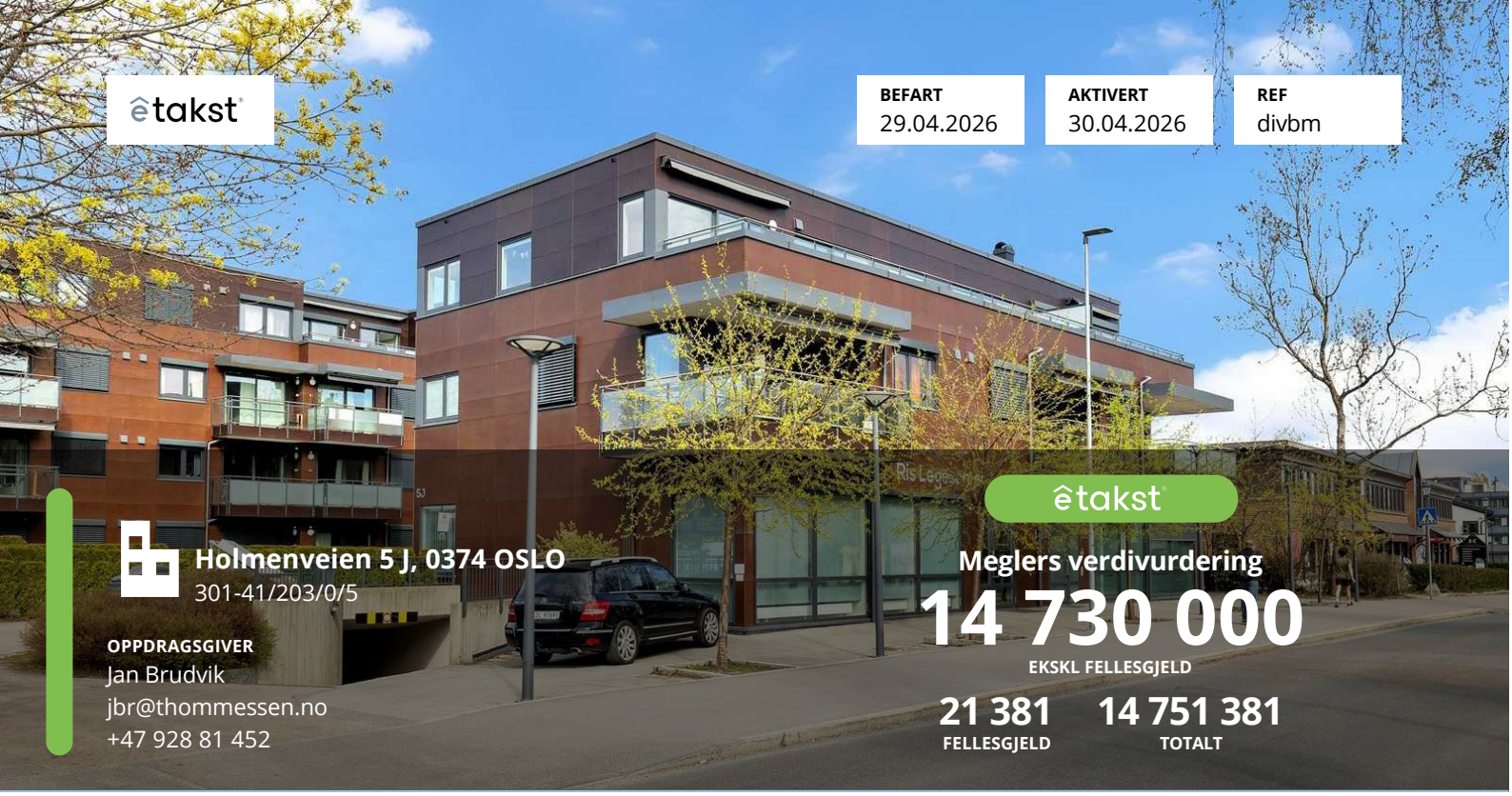


Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 6% over prisantydning

Analyse m²-priser





BEFART 29.04.2026 | AKTIVERT 30.04.2026 | REF divbm

Holmenveien 5 J, 0374 OSLO
301-41/203/0/5

OPPDRAGSGIVER
Jan Brudvik
jbr@thommessen.no
+47 928 81 452

Meglers verdivurdering
14 730 000
EKSKL FELLESGJELD

21 381 FELLESGJELD
14 751 381 TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	2 228 m2
Byggeår	2016
Soverom	3
Etasje	3
Fellesutgifter	7 526
Formue	0

AREAL

BRA-i	100 m2	TBA	35 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	11 m2	ALH	- m2

Energimerke A

EGENSKAPER

Balkong, heis, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Holmenveien 6B, 0374 Oslo	04.05.2022	11 000 000	-	11 000 000	2012	72 m²
Holmenveien 6A, 0374 Oslo	19.01.2024	14 000 000	-	14 000 000	2012	93 m²
Tuengen Allé 1B, 0374 Oslo	20.06.2024	19 840 000	0	19 840 000	2021	116 m²

Leiligheten er en innbydende 4-roms toppleilighet, selveier, fra 2016 med svært attraktiv og sentral beliggenhet på Vinderen. Her bor du i et hyggelig sameie med flotte fellesområder og får kvaliteter som garasjeplass, heis, stor sørvestvendt takterrasse på ca. 35 kvm og peis. Boligen er velholdt og har god planløsning med mange fine soner. Beliggenheten er perfekt for dem som ønsker å bo sentralt, men likevel grønt og landlig med nærhet til både byen og marka.

Kort fortalt:
- Innholdsrik 4-roms toppleilighet selveier fra 2016.
- Garasjeplass med ladeboks og romslig bod.
- Heis
- Sørvestvendt takterrasse med markise på ca. 35 kvm.
- Peis

MEGLER
Nicolai Valset
nicolai.valset@privatmegleren.no
+4792023700

PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

- Barnevennlig boligområde med nærhet til skoler og barnehager.
- Grønne fellesområder med boltreplass til hele familien.
- Tre soverom og to bad.
- Vinderen og Ris skolekrets.
- Vinderen senter ligger i umiddelbar nærhet.

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Holmenveien 5J , 0374 OSLO

OSLO kommune

gnr. 41, bnr. 203, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2373 **Eiendomsverdi ref nr:** SD8463

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Selveierleilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Bygg oppført i 2016. etasjer pluss kjeller.
Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn.
Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong.
Yttervegger av utfyllende bindingsverk utvendig kledd med plater.
Flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon eller lignende fra byggeår. Fasade/kledning har plater.
Flatt tak tekket med papp/folie fra byggeår.

Tilstandsgrad utelukkende på bakgrunn av alder.
Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.

Slett inngangsdør fra byggeår.
Terrassedører (skyvedører) med isolerglass fra byggeår.

Sør/sørvest-vendt terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra stue og kjøkken. Dekke av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,47 m.

Stålpipe og vedovn.

Innerdører: Slagdører

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad 2
Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rørskap og stoppekraner ble ikke lokalisert, men basert på tegninger fra FDV-dokumentasjon legges det til grunn at disse er bak speil på badet nærmest entrédøren.

Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert i skap i entré.

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Sikringsskap med automatsikringer i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

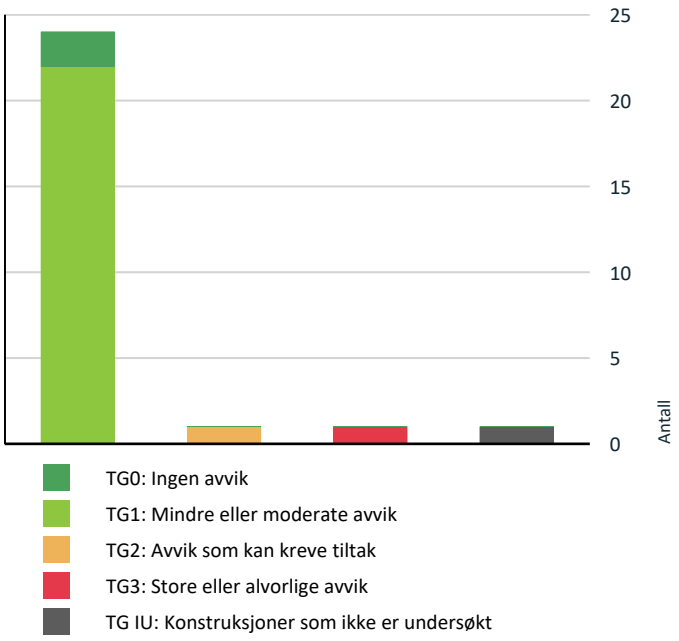
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

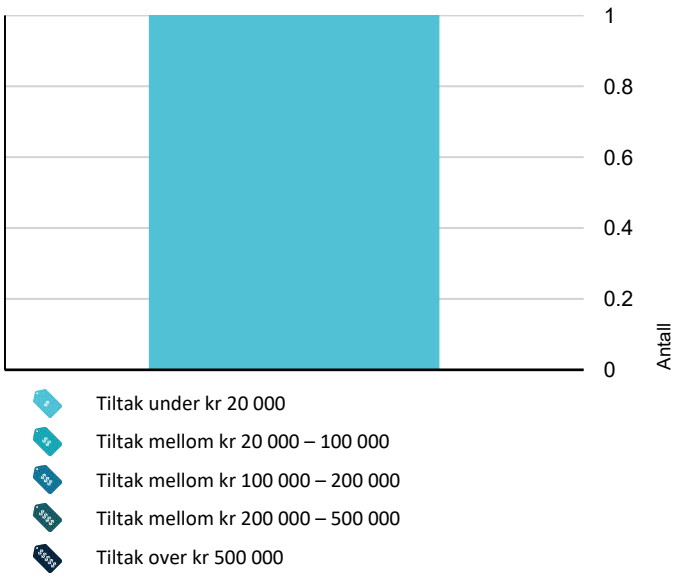
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Ambita

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon eller lignende fra byggeår. Fasade/kledning har plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sprekk over terrassedør og sprekker ved søyle i stue/kjøkken som indikasjon på en potensiell mindre setning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lokal utbedring av innvendige overflater bør påregnes, og styret bør kontaktes for å avklare om det er kjente setninger i bygget og om det eventuelt bør opprettes en vedlikeholdssak; utsettes arbeidet kan slitasjen øke og medføre høyere kostnader på sikt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak tekket med papp/folie fra byggeår.
Merknad: Takflater er ikke besiktiget. Det var ikke trygg adkomst til taket i henhold til interne HMS-regler.

Tilstandsgrad utelukkende på bakgrunn av alder.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Noe avflassing av utvendig treverk hvor normalt løpende vedlikehold må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra byggeår.
Terrassedører (skyvedører) med isolerglass fra byggeår.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør/sørvest-vendt terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra stue og kjøkken. Dekke av terrassebord.

Merknad: Balkongen danner tak over boligrom. Flate tak er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlig rens og tilsyn ved sluk er en forutsetning for god

avrenning. Det er ukjent løsning for overløp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett,flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,47 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipe og vedovn.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing. Det anbefales på generelt grunnlag periodisk feiing og tilsyn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad. Det er noe kvistgjennomslag i karmene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Merknad: Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll, anses dokumentasjonen å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

3. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Til informasjon: Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjsone og under badeka. Ukjent tettesjikt/membran.

Merknad: Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll, anses dokumentasjonen å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot brukvannssone ved badekar. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen for dusj), men tatt på det beste tilgjengelige stedet.Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen

gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Enkelte bruksmerker. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap og stoppekraner ble ikke lokalisert, men basert på tegninger fra FDV-dokumentasjon legges det til grunn at disse er bak speil på badet nærmest entrédøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• TG3: Rørskap og stoppekraner ble ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• TG3: Rørskap og stoppekraner må lokaliseres og kontrolleres. Det kan ikke utelukkes feil eller mangler ved anlegget som krever utbedring for å oppnå krav til vannskadesikker løsning iht. TEK10.

• Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som KUN gjelder ytterligere undersøkelser. Eventuelle behov for utbedringer kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert i skap i entré.

TG IU Varmesentral og varmtvann

Beskrivelse

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i stuen.

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.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

    Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

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

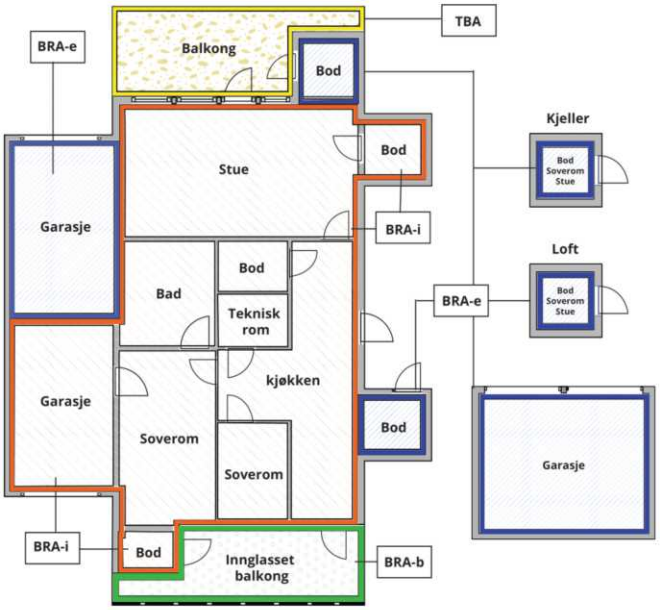
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	100			100	35
Kjeller		11		11	
SUM	**100**	**11**			**35**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 11 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	203		5	2229 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Holmenveien 5J

Hjemmelshaver
Brudvik Jan

Eierandel
99 / 1891

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.11.2015		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	01.05.2026	Oppdatering etter mottatt tegning vedr. rørskap.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260194

Selger 1 navn
Jan Brudvik

Gateadresse
Holmenveien 5J

Poststed	Postnr
OSLO	0374

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260194

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

Beskrivelse: Jeg ser at det har vært beskrevet i sameiedokumentene at en lekkasje i garasjen har vært utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert via sameiet

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: Jeg har sett i sameiedokumentene at det har vært utbedret en lekkasje i garasjen. Jeg kjenner ikke til dette utover det og forventer at arbeidet er gjort av faglærte.

Arbeid utført av: Vet ikke

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

Document reference: 159260194

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260194

Tilleggskommentar

Jeg har benyttet leiligheten som fritidsbolig, med bruk typisk i sommerferier, påskeferier og diverse helger. Jeg har ikke benyttet leiligheten for andre formål.

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: 159260194

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Brudvik	49459bd7630e508b7376 e78a42b77eb935520161	24.03.2026 09:37:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260194

- 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

Holmenveien 5J

Nabolaget Vinderen nordre - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

SKOLER

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	21 min 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	7 min 0.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	5 min 2.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 2.3 km
Heltberg Bislett	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Viggo Hansteens vei Linje 46	1 min 0.1 km
Vinderen Linje 1	3 min 0.2 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	14 min 1.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

BARNEHAGER

Holmenveien barnehage (0-5 år) 175 barn	4 min 0.3 km
Montessoribhg. Solsikken Låven (2-... 25 barn	8 min 0.6 km
Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vinderen	1 min
Coop Mega Vinderen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	4 min
Apotek 1 Vinderen	4 min
Vinderen Vinmonopol	3 min

SPORT

Vindern skole	5 min
Ris ungdomsskole - ballplass grus	7 min
SATS Vinderen	3 min
Mudo Vinderen	3 min

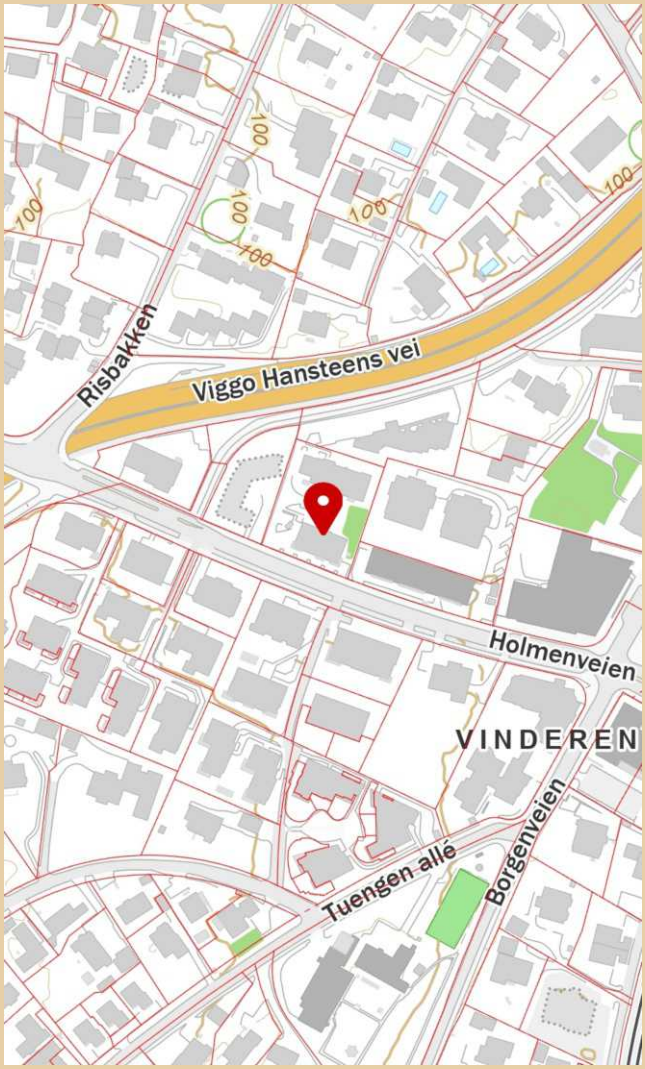
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

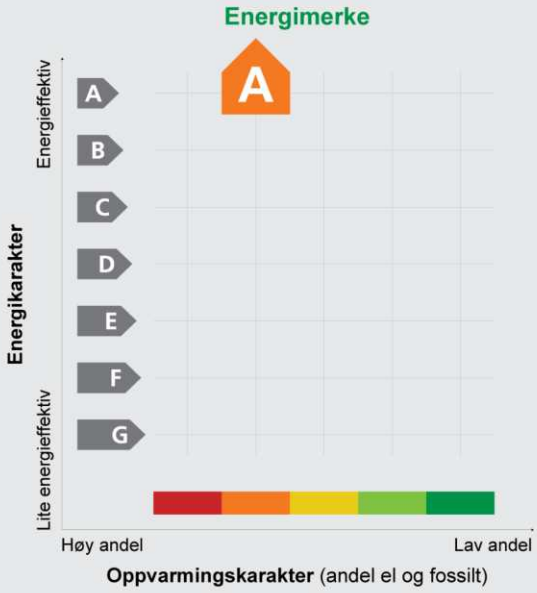
- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenveien 5J
Postnr	0374
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	H5J#005
Gnr.	41
Bnr.	203
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2017-840298
Dato	13.12.2017



Eier	NEPTUNE BOLIG 4 AS
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2015	
BRA:	99,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2017	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holmenveien 5J
Postnr/Sted: 0374 Oslo
Leilighetsnummer: H5J#005
Bolignr: H0302
Dato: 13.12.2017 13:50:37
Energimerkenummer: A2017-840298
Ansvarlig for energiattesten: NEPTUNE BOLIG 4 AS
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 41
Bnr: 203
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	68 m^2
Areal tak	99 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m^2
Oppvarmet BRA	99 m^2
Totalt BRA	99 m^2
Oppvarmet luftvolum	245 m^3
U-verdi for yttervegger	0,19 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,12 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	28,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,36 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,25 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	208 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,08
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.12.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	33,3
Ventilasjonsvarme	3,7
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	7,8
Pumper	1,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	105,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8761 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4964 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8761 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8761 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8761 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	74,1 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Nicolai Valset
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: nicolai.valset@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260194 . Vår ref.: 7524-1-05 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Holmenveien 7
Organisasjonsnr:	916859856
Seksjonseier:	Brudvik, Jan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Holmenveien 5 J, 0374 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	41
Bnr.	203

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1717400.1.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje i kjeller. Plassene 3,4,5,9,10,12,13,14 er tilleggsdel til bolig og følger boligen automatisk ved salg. Resten av plassene er registrert med egne seksjonsnummer fra 28 til og med 47 og må tinglyses på samme måte som boligen. Det må fremkomme tydelig i salgsmelding om garasjeseksjonen følger boligen ved salg eller ikke. Administrasjonsgebyr til forretningsfører tilkommer hvis garasjen selges separat (uten bolig) i sameiet ihht. gjeldende prisliste. Garasjeplass faktureres separat og er ikke inkludert i felleskostnadene.
E-post til styret: styret.holmenveien7@gmail.com Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Garasjeplass faktureres separat og er ikke inkludert i felleskostnadene.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 326,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	500,00	
Administrasjonskost - BO	421,30	
Felleskostnader- BO	6 404,70	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	3,-
Fradragsberettigede kostnader:	596,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	21 381,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Else Gine Hultgren, e-post: holmenveien7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7524

SAMEIET HOLMENVEIEN 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOLMENVEIEN 7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 12:00 og lukker 31. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7524

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOLMENVEIEN 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez v/OEF er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Wirum velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7524 SAMEIET HOLMENVEIEN 7 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Else Gine Hultgren

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

- Britt Jacobsen
- Ingrid Wirum

Styrets årsrapport

Styret gjennomførte 4 styremøter i 2024,

Vi er 4 i styret Brit U, Jakobsen har tatt gjenvalg for 2 nye år.

Det har også Ingrid Wirum , Vegard Antun er kommet inn som nytt medlem etter at Lillevi Hopstad gikk ut. Og meg Else Gine Hultgren som er styreleder. Jeg sitter dette året ,

Vi har fast agenda på styremøtene.

1 . Godkjenning av innkalling og saker til møtet.

2. Hms . Her tar vi opp vaktmesters oppgaver som snømåking , gressklipping og vedlikehold av fellesområder. Stell av hekker osv. Vi har litt kommunikasjons problemer med vaktmester selskapet, men vi jobber med saken.

3. Økonomi. Gjennomgang av økonomi og regnskap. Ved inngangen til mars 2024 var brukskonto tom . Vi hadde kr 115000 på sparekonto i obosbanken. Vi hadde store utgifter med å få reparert lekkasjer til garasje og til leilighet . Vi ble derfor enige om å ta opp et kassakreditt lån på kr 300,000 for å dekke løpende utgifter. Av denne grunnen ble husleien økt.

4, Vi har også gjennomgang av forrige møtes saker.

Saker styret har behandlet/ utført.

Det vi brukte mye tid og energi på var å få varig reparasjon av lekkasjer av regnvann inn i bygget. Disse er nå tettet. Vi fikk også en vurdering av tak, det er nå 10 år og trenger tilsyn og utbedringer av små slitasjer. Dette blir utført 2025.

Vi erfarte også at terrassene i borettslaget må tilsees da de var en del råte i den som ble løftet opp for å få tilgang til membran over garasjetak.

Vi har erfart at lysrør i garasje må skiftes. Vi fikk skiftet 5 i 2024, venter med å få skiftet resten .

Garasjeporten . Vi har hatt litt problemer med den. Vi fikk i 2024 skiftet trinser, vi har også fått skiftet motor 2025.

SAMEIET HOLMENVEIEN 7
ORG.NR. 916 859 856, KUNDENR. 7524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 355 334	1 260 942	1 358 000	1 510 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 355 334**	**1 260 942**	**1 358 000**	**1 510 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-5 640
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 363	-5 944	-6 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-91 492	-87 008	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	6	-47 317	-41 163	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-429 156	-209 701	-195 000	-200 000
Forsikringer		-162 684	-16 362	-97 900	-117 000
Kommunale avgifter	8	-303 918	-259 347	-295 000	-346 000
Energi/fyring		-308 453	-330 835	-336 400	-336 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 888	-129 317	-137 000	-142 000
Andre driftskostnader	9	-160 783	-167 221	-145 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 679 282**	**-1 281 128**	**-1 343 730**	**-1 445 640**
DRIFTSRESULTAT		**-323 948**	**-20 186**	**14 270**	**64 360**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 506	4 062	0	0
Finanskostnader	11	-3 836	-2	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 330**	**4 060**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-326 279**	**-16 126**	**14 270**	**64 360**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-196 702	-16 126		
Udekket tap		-129 577	0		

SAMEIET HOLMENVEIEN 7
ORG.NR. 916 859 856, KUNDENR. 7524

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 032	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 590	49 894
Driftskonto OBOS-banken		0	140 217
Sparekonto OBOS-banken		1 129	115 519
SUM OMLØPSMIDLER		**10 751**	**305 630**
SUM EIENDELER		**10 752**	**305 630**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	196 702
Udekket tap	12	-129 577	0
SUM EGENKAPITAL		**-129 577**	**196 702**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 486	16 536
Leverandørgjeld		38 081	92 392
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		78 762	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**140 329**	**108 928**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 752**	**305 630**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Sameiet Holmenveien 7

Else Gine Hultgren

Ingrid Wirum

Britt Uhrenholdt Jacobsen

Vegard Antun

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader BO	562 008
Felleskostnader BB	308 292
Felleskostnader NÆ	162 192
TV/Internett	84 000
TV/Internett	66 000
Administrasjonskost BO	64 344
Administrasjonskost BB	50 556
Parkering	34 200
Parkering	14 550
Administrasjonskost NÆ	9 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 355 334**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 363.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 144
Andre konsulenthonorarer	-36 173
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 317**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-118 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 280
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 880
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 511
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 887
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 532
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-429 156**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-211 345
Renovasjonsavgift	-92 573
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-303 918**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-155 070
Snørydding	-2 250
Andre fremmede tjenester	-621
Bank- og kortgebyr	-2 842
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-160 783**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 445
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
SUM FINANSINNTEKTER	**1 506**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-801
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 035
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 836**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Holmenveien 7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holmenveien 7 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 01AMJ-KPUS5-45LVG-9OQHR-AG6VA-K3R90

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 01AMJ-KPUS5-45LVG-9OQHR-AG6VA-K3R90

A member firm of Ernst & Young Global Limited

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.25
Selskapsnummer: 7524 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOLMENVEIEN 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Hernandez v/OEF er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingrid Wirum velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Else Gine Hultgren

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Britt Jacobsen

☐ Ingrid Wirum

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Holmenveien 7

Organisasjonsnummer: 916859856
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 12:00 til 31. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Martin Hernandez, velges som digital møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Margit Sæle er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b)Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Vegard Antun går inn for lillevi hopstad i styret.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Vegard Antun (20 stemmer)
Brit Jakobsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vegard Antun
Brit Jakobsen

Rolle				Styreperiode
Leder	**Else Gine Hultgren** Telefon privat:	Holmenveien 7 A 0374 Oslo Mobil: 40 84 57 94	elsegine@hotmail.com Telefon arbeid:	2023 - 2025
Styremedlem	**Vegard Antun** Telefon privat:	Holmenveien 5 J 0374 Oslo Mobil: 91 55 37 28	vegardantun@hotmail.com Telefon arbeid:	2024 - 2026
[redacted]				
Styremedlem	**Britt Uhrenholdt Jacobsen** Telefon privat:	Holmenveien 7 0374 Oslo Mobil: 45 03 03 94	britt.jacobsen@hotmail.com Telefon arbeid:	2024 - 2026
Styremedlem	**Ingrid Wirum** Telefon privat:	Jerpefaret 29 C 0788 Oslo Mobil: 99 20 77 09	ingrid.wirum@riksadvokaten.no Telefon arbeid:	2023 - 2025

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519227668

Dokument

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Holmenveien 7
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-06-05 09:03:43 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2024-06-05 12:06:08 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Martin Hernandez v/OEF (MMHv)
martin.hernandez@obos.no
+47
Signert 2024-06-05 09:04:08 CEST (+0200)

Protokollvitne: Margit Sæle (PMS)
margitsaele@gmail.com
+4748034638
Signert 2024-06-05 12:06:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET HOLMENVEIEN 7

Revidert ekstraordinært sameiermøte 25.04.2017

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Holmenveien 7.

Sameiet er et kombinert sameie (bolig og næring) i eiendommen gnr 41 bnr 203 i Oslo Kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg. Sameiet består av 25 boligseksjoner (heretter i felleskap omtalt som «bolig») og 2 næringsseksjoner (forretningslokaler) og 20 næringsseksjoner (p-plasser).

Antall seksjoner, hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 30. november 2015 (**vedlegg 1**).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Denne bestemmelsen er dog ikke til hinder for at Holmenveien 7 Borettslag eier 11 seksjoner.

4. Sameiernes bruksrett

4.2.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet. Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre. Det skal holdes vanlig ro i seksjonene. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet.

Eier av næringsseksjon nr 26 og 27 (forretningslokaler) har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht eierseksjonsloven § 19. 5 ledd. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene **(vedlegg 2**). Bruksretten skal ikke være til hinder for normal ferdsel og atkomst for beboerne av boligseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon 26 og 27 (forretningslokaler))

Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, ytterdører, vinduer, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjon 26 og 27
- Arealer for varelevering for næringsseksjonene

4.2.3 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene nr : 6-16 (Holmenveien 7 Borettslag)

Boligseksjon 6-16 (Holmenveien 7 Borettslag) har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- oppganger, trappeløp, korridorer, fellesområder, bod i kjeller, evt. tekniske rom og anlegg samt markterrasser på bakkeplan, som utelukkende betjener boligseksjonene nr 6-16

4.2.4 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene nr : 1-5, og 17-25

- oppganger, trappeløp, korridorer, fellesområder, boder, evt. tekniske rom og anlegg samt markterrasser på bakkeplan (for de seksjoner dette tilligger), som utelukkende betjener boligseksjonene 1-5 og 17-25.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenheten

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten med tilhørende tilleggsarealer, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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

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

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

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

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

5.2 Fellesarealer

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

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

For næringslokaler (forretning) skal gjelde alminnelige åpningstider etter offentlige normer og vedtak av Oslo kommune.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre noe annet fremgår nedenfor, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA, eksklusive markterrasser og balkonger.

Kostnader forbundet med parkeringsanlegget fordeles mellom seksjonene som benytter parkeringsplassene med en lik andel for hver parkeringsplass som disponeres i form eier og/eller

bruksrett. Næringsseksjoner som er p-plasser skal ikke dekke andel av øvrige felleskostnader i sameiet.

Kostnader forbundet med fellesareal hvor det er avtalt eksklusiv bruksrett fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med basisleveranse knyttet til bredbånd/TV/internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel på hver seksjon.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter herunder vann og avløp og renovasjon.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel forretningsførsel, revisjon og eventuelt styrehonorar fordeles med lik andel på hver seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varmtvann til oppvarming/tappvann, vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Seksjoner som disponeres av Holmenveien 7 Borettslag skal dekke alle kostnader knyttet til fellesarealer m.m. innen «sine» områder. Felleskostnader som er knyttet til innvendige fellesarealer til andre deler av eierseksjonssameiet som Holmenveien 7 Borettslag ikke benytter, skal være Holmenveien 7 Borettslag» uvedkommende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken når ikke annet er bestemt i disse vedtektene. Eventuelle inntekter av de fellesarealer Holmenveien 7 Borettslag har til eksklusiv bruk går uavkortet til Holmenveien 7 Borettslag.

8. Sameiernes ansvar utad

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

9. Sameiermøtet

9-1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9-2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har samtlige sameiere stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.

Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes da etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme.

Saker som kun angår næring (lokaler) avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Saker som kun angår næring (p-plasser) avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

9-3. Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-5. Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9-6. Møteledelse. Protokoll

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

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

10. Styret

10-1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer, hvorav det bør i størst mulig grad være ett styremedlem fra Holmenveien 7 Borettslag, ett styremedlem fra øvrig boligseksjoner og ett styremedlem fra næringsseksjon (forretning).

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet blir bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

10-2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10-3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10-4. Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne, og styrets leder og ett styremedlem forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuell forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

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

Sameiet er et kombinert sameie, og hverken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

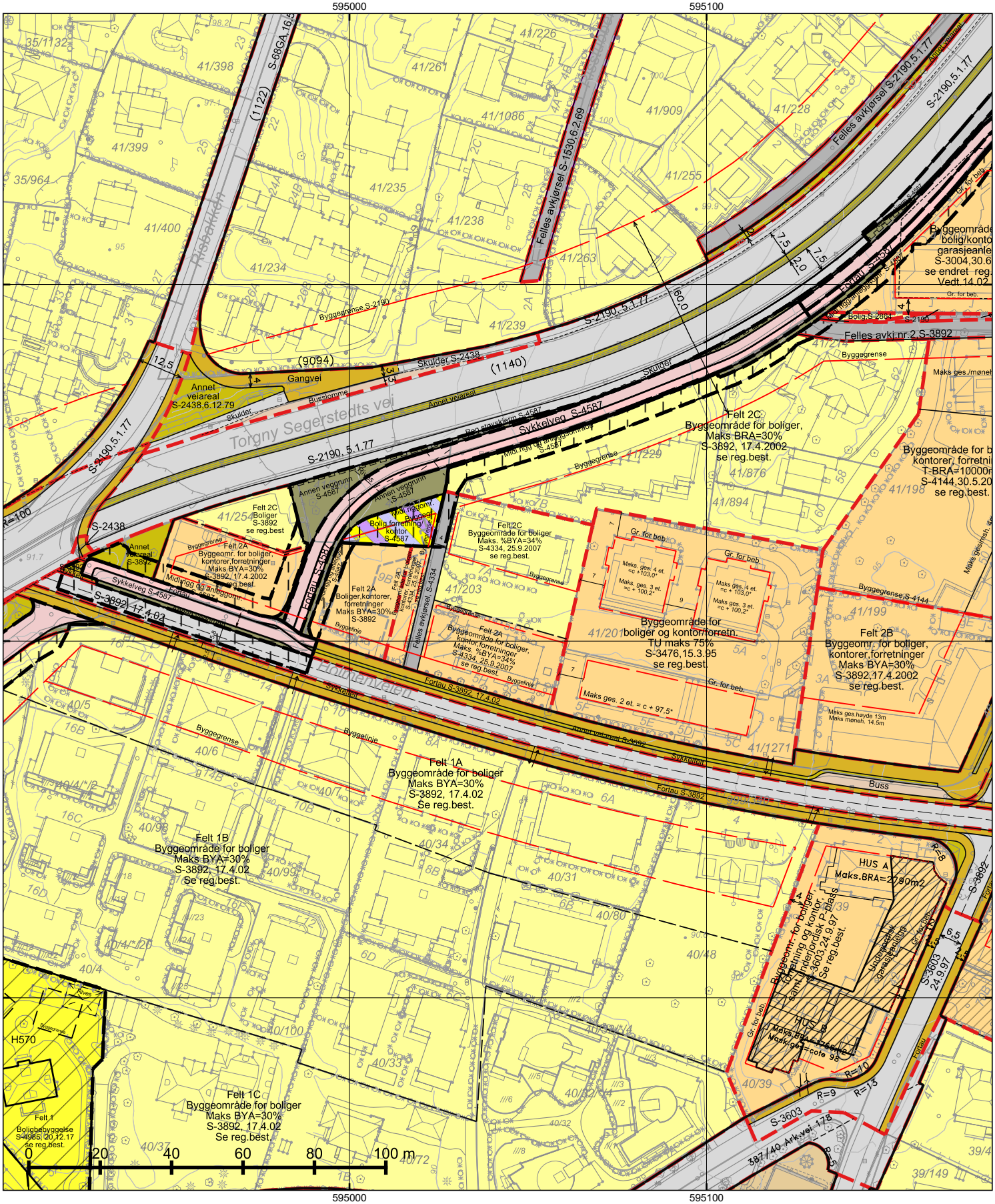
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Rett til reseksjonering

Hvis eierseksjonsloven eller annen lovgivning på noe tidspunkt skulle være til hinder for den eksklusive bruksrett som i disse vedtekter er gitt Holmenveien 7 Borettslag eller seksjon 26 og 27, har Holmenveien 7 Borettslag eller seksjon 26 og 27 rett i å kreve reseksjonering for å skille ut de aktuelle arealene som egen seksjon og/eller som tilleggsareal til eksisterende seksjon.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

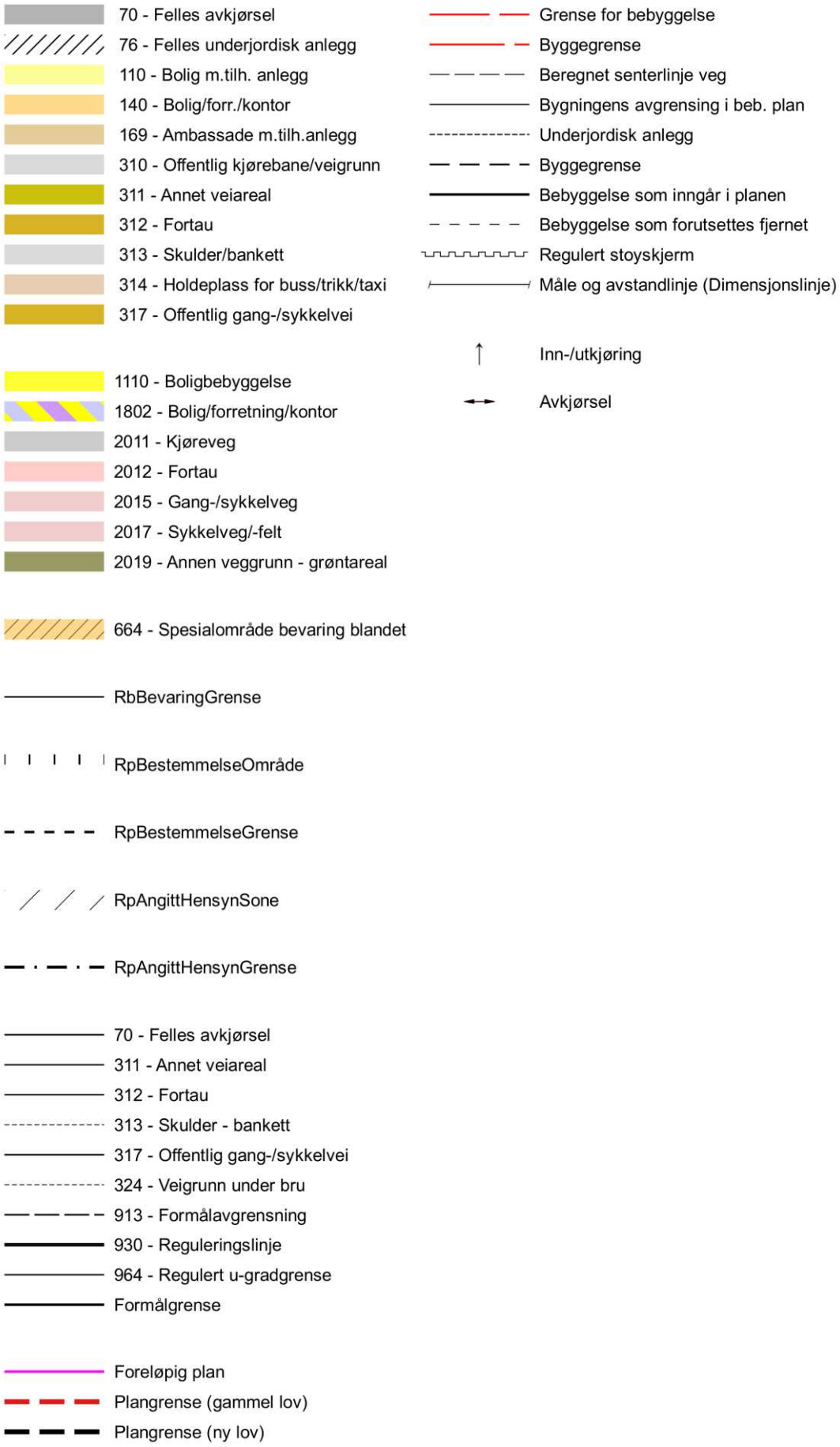
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

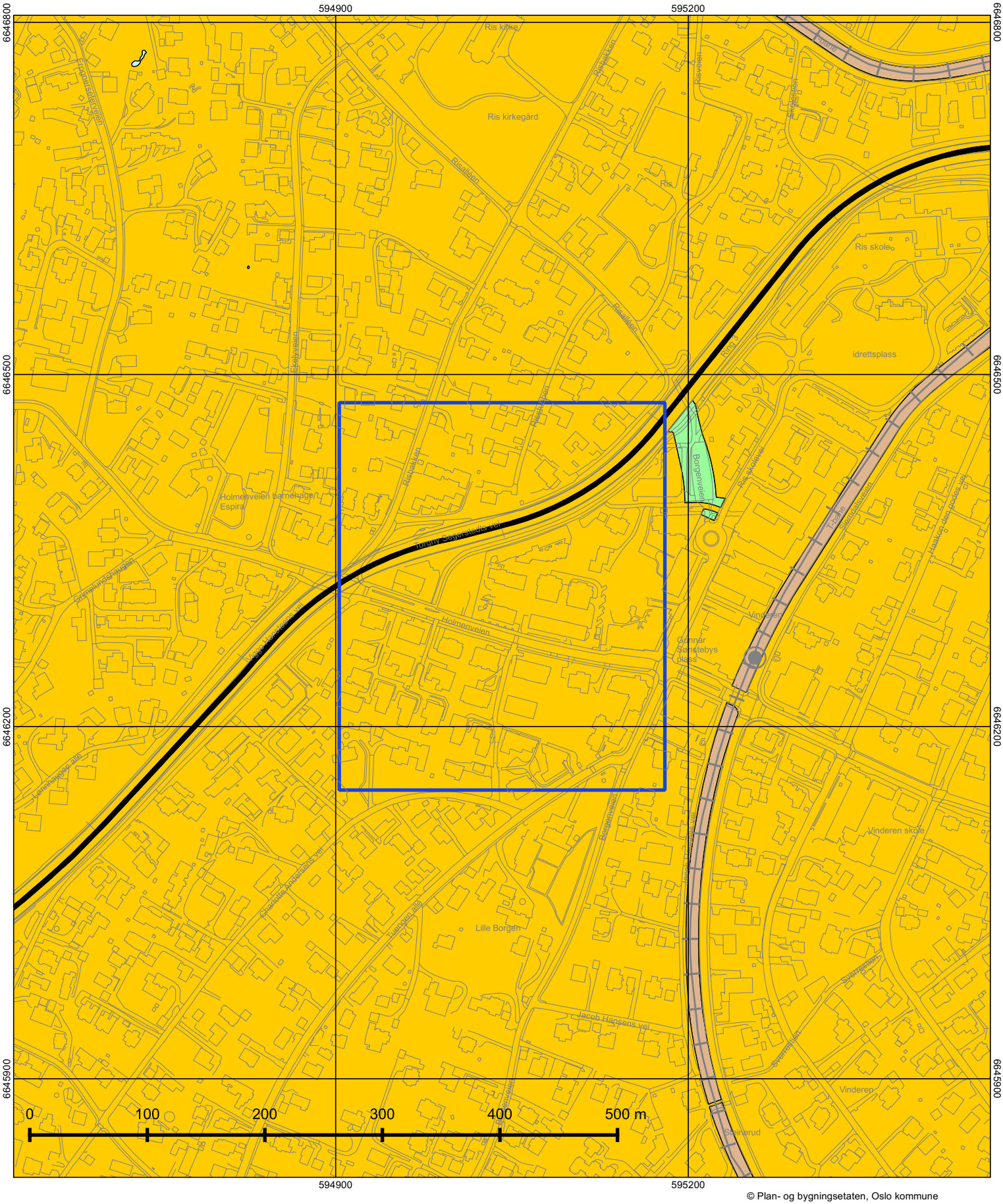
PlottID/Best.nr: 155033/ 86529227
Deres ref.:
Adresse: Holmenveien 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/203

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155033/86529227
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4587

RV 150 HOLMENVEIEN - GAUSTAD. Detaljregulering av gang-/sykkelvei m.m.

Vedtaksdato: 15.06.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201000434

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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 RV 150 - RING 3, HOLMENVEIEN – GAUSTAD. KOLLEKTIVFELT OG GANG-/SYKKELVEI.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegningsnummer BIS-201000434, datert 10.06.2010, rev. 17.11.2010.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - bolig/barnehage/undervisning(skole)
  - bolig/forretning/kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Nivå 2 - kjøreveg, annen veggrunn - grøntareal, fortau, gang-/sykkelveg, sykkelveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Nivå 3 - gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur – friområde
- Midlertidig anleggsområde

§ 3. Bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle tiltak i offentlige trafikkområder er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningsloven for konstruksjoner og elementer som ikke framgår av tilhørende detaljplan.
Kulverter, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med estetisk kvalitet. Arealer vist som annen veggrunn skal enten tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Atkomster tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet. Avkjørsler skal dimensjoneres og utformes i henhold til vegnormalene.

§ 4. Bestemmelser for bebyggelse og anlegg (bolig/forretning/kontor)

Området tillates midlertidig brukt til rigg / anleggsområde for gjennomføring av veganlegget. Reguleringsbestemmelsene for den til enhver tid tilgrensende reguleringsplan gjøres gjeldende når veganlegget er gjennomført. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune når veganlegget er gjennomført.

§ 5. Bestemmelser for midlertidig anleggsområde

Midlertidige anleggsområder tillates midlertidig brukt til rigg / anleggsområde for gjennomføring av veganlegget. Tiltakshaver skal dokumentere områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende, permanent, regulering på de aktuelle områdene igjen i kraft. Eventuelt nye planvedtak på disse områdene skal heller ikke tre i kraft før tidspunkt for tilbakeføring.

§ 6. Vegtrafikkstøy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal ikke overskrides. Tiltak skal være ferdigstilt innen ferdigstillelse av veganleggene.

§ 7. Luftkvalitet

Forskrift om lokal luftkvalitet (fastsatt ved kgl. res. 04.10.2002), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges. Ved fasadeisoleringstiltak skal normer for inneklima fra Statens institutt for folkehelse legges til grunn.

§ 8. Avrenning fra overflaten

Overflatevann skal føres til offentlige ledninger eller resipient. Dersom overflatevannet føres til resipient, skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing. Plan for behandling av avløpsvannet, både i anleggsperioden og permanent, skal godkjennes av Oslo kommune (Vann- og avløpsetaten). På deler av strekningen vil vann fra gang-/sykkelvegen tillates å renne ut på sidearealene. Overskuddsvannet skal føres til lukket drenssystem.

§ 9. Jordforurensing

Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver

ansvarlig for varsling til Oslo kommune (Helsevernetaten) og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser.

§ 10. **Anleggsperioden**

a) Forskrifter om begrensing av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by, skal følges. Det skal gjøres tiltak for å unngå støvspredning fra anleggsområdene.
b) Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget.
c) Massehåndtering skal utføres slik at spredning av ikke-stedegne plantearter forhindres. Nødvendige vurderinger/avklaringer i forhold til ovennevnte skal skje i dialog med Friluftsetaten.

Filnavn:	S-4587
Katalog:	R:\DOC\2011
Mal:	C:\Documents and Settings\rob\Programdata\Microsoft\Maler\Normal.dotm
Tittel:	
Emne:	
Forfatter:	Bjørge Stavik
Nøkkelord:	
Merknader:	
Opprettelsesdato:	07.08.2014 12:56:00
Versjonsnummer:	2
Sist lagret:	07.08.2014 12:56:00
Sist lagret av:	fs10
Samlet redigeringstid:	0 minutter
Sist skrevet ut:	07.08.2014 12:56:00
Ved siste fullstendige utskrift	
Antall sider:	3
Antall ord:	694 (ca.)
Antall tegn:	3 679 (ca.)

Oslo

S-4334

HOLMENVEIEN 7-9 m.fl. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser med forenklet saksbehandling for gnr. 41 bnr. 251, 298 og 203.

Vedtaksdato: 25.09.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200613292
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200613292

Dokumentet består av 3 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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLMENVEIEN 7, 7B OG DEL AV HOLMENVEIEN 9

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket BOP-200613292, datert 21.06.2007

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde:
  Felt 2C: Boliger
  Felt 2A: Boliger, kontorer, forretninger
- Fellesområde: felles avkjørsel nr. 1

§ 3. Fellesbestemmelser
Nye bygninger skal plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser, når dette er vist på plankartet.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering.

Det tillates trapp og heismaskinrom på taket kun der dette bidrar positivt til bygningens volumoppbygging og arkitektur.

Det stilles krav om godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplantning, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og registreres i utomhusplan. Større tre som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomta. Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %-BYA med 15 m^2 pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormens laveste tall for ytre by. 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 150 m^2 for enebolig og tomannsboliger.
b. minimum 100 m^2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.
c. minimum 50 m^2 for boliger med BRA mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Maksimum 33 % av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m^2 og minimumsdybde på 2,40 m.
Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger.
Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for boliger
Felt 2C
Tillatt %-BYA er maksimum 34 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng, hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

Felt 2A
Tillatt %-BYA er maksimum 34 %.
Felt 2A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter.

1. et. skal disponeres til forretning. 2. og 3. et. skal benyttes til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.
Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg.

§ 11. Fellesområder
Felles avkjørsel er felles for eiendommene gnr./bnr. 41/203, /229, /298 og /310, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 13. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak, jf. § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 14. Rekkefølgebestemmelse
For eiendommer mot Holmenveien skal fortau, gangvei, belysning og tilhørende beplantning i form av trerekke langs offentlig vei på areal regulert til fortau eller annet veiareal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 15. Alle arealer som skal være tilgjengelige for publikum skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STREKEN ARKITEKTER AS
Hegdehaugsveien 22B
0167 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201312974-52 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Murtaza Hussain	Dato: 11.01.2016 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENVEIEN 7	Eiendom:	41/203/0/0
Tiltakshaver:	NEPTUNE BOLIG 4 AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	STREKEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Hegdehaugsveien 22B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - HOLMENVEIEN 7

Det vises til søknad om midlertidig brukstillatelse av 08.12.2015.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket med unntak av næringslokalene og underetasje hus sør.

Gjenstående arbeider:
Diverse beplanting og lekeplass

Dette skal være utført innen 01.07.2016.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.01.2016 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
NEPTUNE BOLIG 4 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, post@npas.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolai Valset
HOLMENVEIEN 5J

Dato: 24.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529227
9080537

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 203

Vi viser til bestilling av 20260324 for HOLMENVEIEN 5J.

GNR. 41 BNR. 203

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.10.1922.

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

2229 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

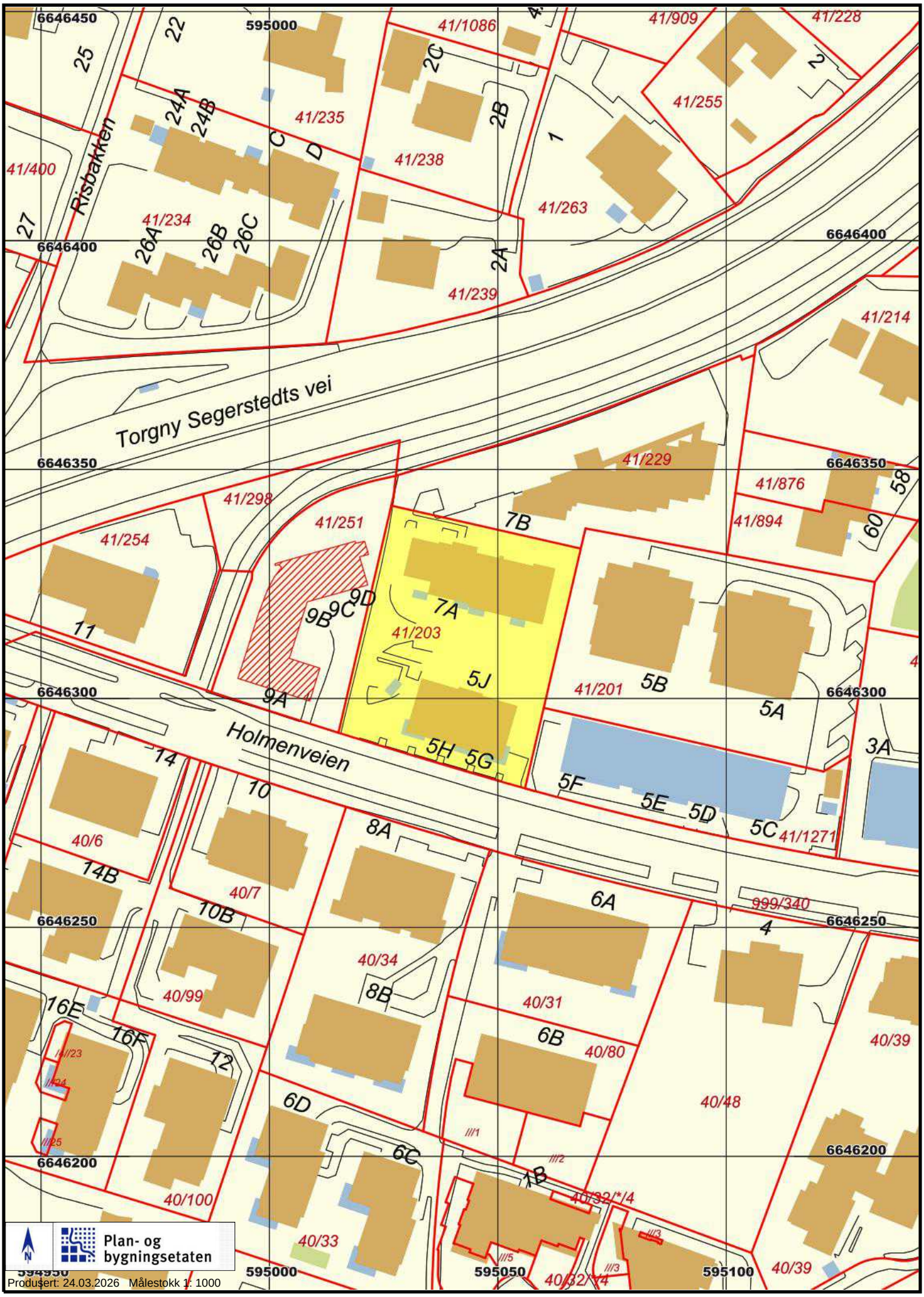
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

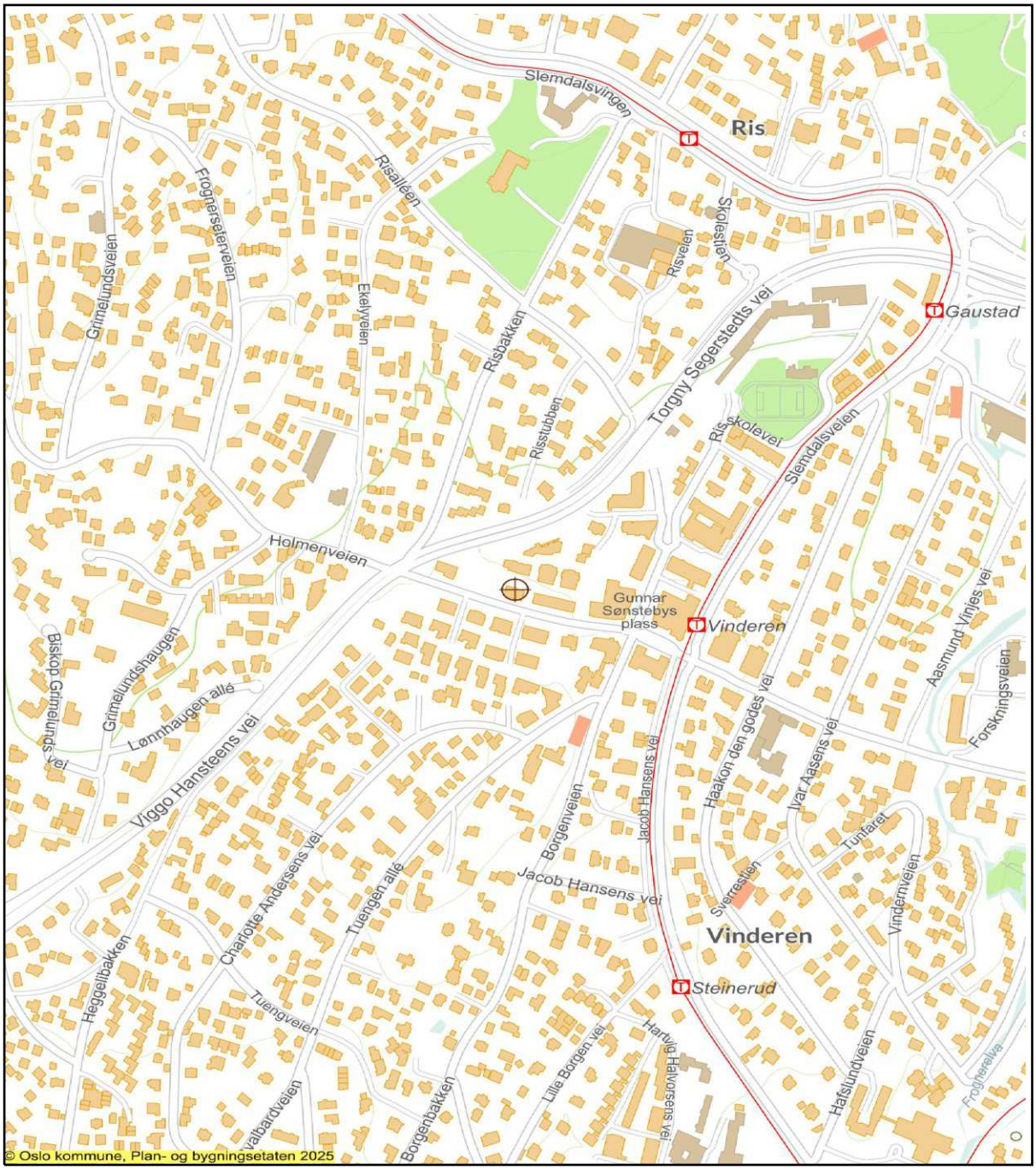


Plan- og bygningsetaten

Produsert: 24.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oversiktskart

Adr.:	Holmenveien 5 J	Bydel :	VESTRE AKER
Gnr bnr :	41 / 203	Skolekrets (2020/2021):	Vinderen



Dato: 24.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

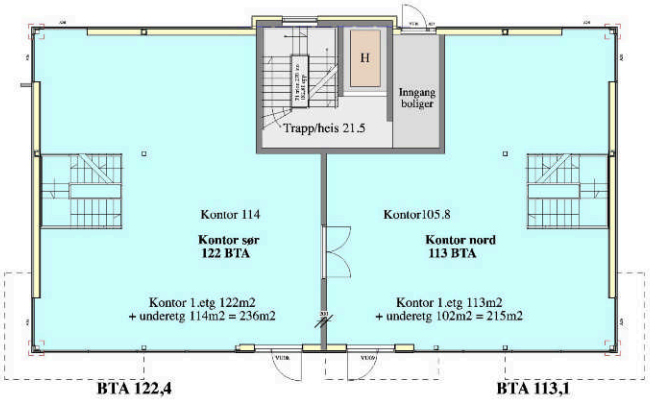
Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Plan 3.etg

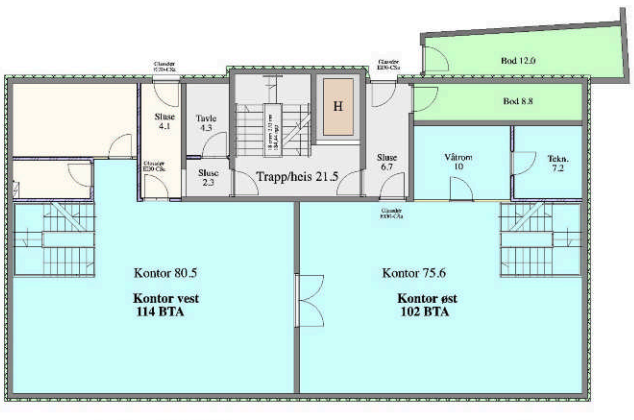


Plan 2.etg



Plan 1.etg

Plan kjeller



Vedlegg: E-9

D	Forretning til kontor	021216	TK
C	Næringsareal til forretning ref reg bestemmelser	270416	TK
B	Diverse endringer planløsninger	101115	TK
A	Skala og mål på balkonger	220114	TK
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.:

TILTAK:

Holmenveien 7, nybygg boliger og næring

GNR: 41 BNR: 203

TILTAKSHAVER:

Neptune Bolig 4 AS

Postboks 1368, 1114 Oslo

TEGNING:

Planer hus sør

Søknad om endring

DATO:	ANS. PROSJ.:	ANS. KONTR:	FIL NR:	MÅL:	TEGN.NR:	REVISJON:
11.11.15	TK	TK	H7 RAM	1:200	A-31	D

ANSVARLIG SØKER:

STREKEN ARKITEKTER AS

TLF: 98618468

Email: tom@streken-arkitekter.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STREKEN ARKITEKTER AS
Hegdehaugsveien 22B
0167 OSLO

Dato: 22.08.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201312974-82 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Elise Stuve | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENVEIEN 5 G-J - 7 A	Eiendom:	41/203/0/0
Tiltakshaver:	NEPTUNE BOLIG 4 AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	STREKEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Hegdehaugsveien 22B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Holmenveien 5 G-J – 7 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 27.02.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312974			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		14.03.2014	18/4
Avkjørselsplan	A-02	14.03.2014	18/5
Utomhusplan	A03	02.12.2014	23/13
Kjellerplan	A-30	10.11.2015	44/9
Plan 1. og 2. etasje hus nord	A-32	10.11.2015	44/10
Plan 3. og 4. etasje hus nord	A-33	10.11.2015	44/11
Snitt	A-20	16.10.2015	44/12
Fasader hus nord	A15	16.10.2015	44/13
Plan	C01	22.02.2016	57/6
Normalprofil og tekniske detaljer	F01	22.02.2016	57/7
Oversiktsplan	GH01	22.02.2016	57/8
Plan belysning	IN01	22.02.2016	57/9
Tverrprofiler	U01	22.02.2016	57/10

Plan kjeller, 1, 2 og 3 etasje	A-31	02.12.2016	68/2
Fasader	A16	26.02.2019	75/6

Tegninger som utgår i sak 201312974			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt AA	A-20	20.09.2013	5/14
Fasade nord hus nord	A-12	20.09.2013	5/15
Fasade nord hus sør	A-14	20.09.2013	5/16
Fasadeoppriss mot sør	A-10	20.09.2013	5/17
Fasadeoppriss mot øst	A-11	20.09.2013	5/18
Fasadeoppriss mot vest	A-13	20.09.2013	5/19
Planer - hus sør	A-31	22.01.2014	13/9
Plan 1 og 2. etasje - hus nord	A-32	22.01.2014	13/10
Plan 3 og 4. etasje - hus nord	A-33	22.01.2014	13/11
Plan kjeller	A-30	14.03.2014	18/6
Fasader hus sør	A16	16.10.2015	44/14

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn er behandlet og godkjent.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2019 av:

Elise Stuve - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
NEPTUNE BOLIG 4 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, post@npas.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Skatteetaten

Dato
28.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NICOLAI OLAV VALSET
Tunfaret 6 H0101
0373 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 41 Bnr 203 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Holmenveien 5J, 0374 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 363 841
Som sekundærbolig:	kr 9 455 363

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
997 812 824
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING VEDRØRENDE HOLMENVEIEN 7, GNR. 41, BNR. 203 I OSLO KOMMUNE

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom, påhviler gjerdeholdet Eier alene. Dersom dette ikke blir overholdt av Eier, kan Oslo kommune[1] sørge for arbeidet på Eiers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Oslo kommune[1] har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS[2] rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune[1] og Hafslund Nett AS[2] har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom Eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter Eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.[1]

Oslo kommune[1] og Hafslund Nett[2] AS gis evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Eier har eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune og skal ikke kunne slettes uten samtykke fra Oslo kommune.[1]

Oslo den 28/6 - 13

Som eier av gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune

For Omsorgsbygg Oslo KF, ORG.NR. 985 987 246

Jon Sørum

1) OSLO KOMMUNE - ORG.NR. 958935420

2) HAFSLUND NETT AS - ORG.NR. 980489698

Oslo, den 3/9-13
Rett kopi/Rett ID bekreftes

Vegar Solnørdal
Eiendomsmegler

Doknr: 744193 Tinglyst: 04.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 56007 Tinglyst: 26.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi
BODIL LEKNES
Statsautorisert eiendomsmegler

Erklæring

Eier av Holmenveien 7, gnr. 41 bnr. 203 i Oslo gir herved eier av Holmenveien 7 B, gnr 41, bnr 229, rett til å grave og legge kabler fra Hafslund, Telenor og Viken Fibernett over tomten som vist på kart merket erklæring 2/10-08. Drift og vedlikehold av kablene er eier av Holmenveien 7 Bs ansvar og må skje etter avtale og anvisning fra eier av Holmenveien 7. Etter at arbeidet er utført, skal eier av Holmenveien 7 B besørge og bekoste planting av tett tujahekk og asfaltere vei, parkeringsplass og plass foran huset i Holmenveien 7 etter anvisning fra Holmenveien 7`s eier. Eier av Holmenveien 7B skal også besørge og bekoste nytt gjerde mellom eiendommene og reparere/skifte del av gjerde som er skadet ved innkjørselen fra Holmenveien. Eier av Holmenveien 7B skal også besørge og bekoste ferdigplen på de områdene mellom bygningene der det var plen fra før, etter anvsining fra eier av Holmenveien 7. Alle arbeider som skal utføres av eier av Holmenveien 7B skal utføres innen utgangen av 2008.

Dersom eier av Holmenveien 7 ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte kablene, plikter eier av Holmenveien 7 B å finne en løsning, besørge og bekoste flytting/beskyttelse av kablene.

Plikter etter denne erklæring påhviler den som til enhver tid er eier av Holmenveien 7B. Likevel slik at Omsorgsbygg Oslo KF kan holde Pro Eiendomsutvikling og eventuell ny eier solidarisk ansvarlig for oppfyllelsen, foruten det som gjelder drift og vedlikehold av kablene

Denne avtalen tinglyses på begge eiendommene.Pro Eiendomsutvikling AS besørger og bekoster tinglysning på begge eiendommene.

Oslo den 02.10-2008

Hjemmelshaver til Eiendommen
Holmenveien 7
Omsorgsbygg Oslo KF
Org.nr. 985 987 246

Per Morten Johansen

Hjemmelshaver til Eiendommen
Holmenveien 7B
Pro Eiendomsutvikling AS
Org.nr 988 210 048

Kjetil Løvvik

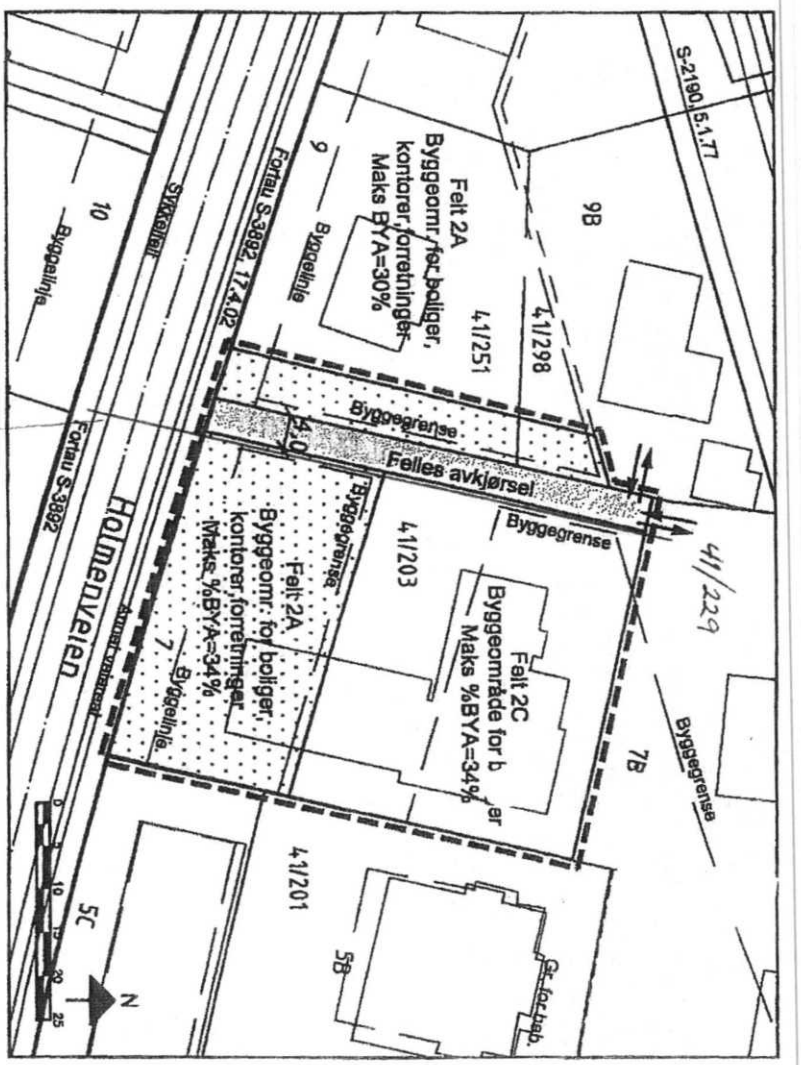
Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS

TORBJØRN EK
ADVOKAT MNA

Rett kopi
Bodil Leknes
BODIL LEKNES
Statsautorisert eiendomsmegler

ERKLÆRING 2/10-08

Forminsket reguleringsplankart



KABLER TIL HAFSLUND, TELENOR OG VIKEN FIBERNETT.

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS

TORBJØRN EK
ADVOKAT MNA

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601891615
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994232789	NEPTUNE BOLIG 4 AS		Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	41	203

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	41	203	0	1	57 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	2	62 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	3	82 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	4	65 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	5	99 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	6	52 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	7	52 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	8	52 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	9	52 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	10	52 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	11	52 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	12	52 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	13	53 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	14	53 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	15	53 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	16	53 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	17	76 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	18	45 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	19	45 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 867048 Tinglyst: 22.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
18.9.15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/867048/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 10:12
Side 1 av 16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	41	203	0	20	45 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	21	45 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	22	42 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	23	87 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	24	73 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	25	93 / 1963	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	41	203	0	26	236 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	27	215 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	28	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	29	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	30	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	31	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	32	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	33	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	34	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	35	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	36	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	37	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	38	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	39	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	40	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	41	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	42	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	43	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	44	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	45	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	46	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	41	203	0	47	1 / 1963	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/867048/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 10:12

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**41**	**203**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
994232789	Neptune Bolig 4 AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE EGEN SIDE			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 3.9.15

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	57	B	13	B	53	B	25	B	93	B	37	N	1	
2	B	62	B	14	B	53	B	26	N	236		38	N	1	
3	B	82	B	15	B	53	B	27	N	215		39	N	1	
4	B	65	B	16	B	53	B	28	N	1		40	N	1	
5	B	99	B	17	B	76	B	29	N	1		41	N	1	
6	B	52	B	18	B	45	B	30	N	1		42	N	1	
7	B	52	B	19	B	45	B	31	N	1		43	N	1	
8	B	52	B	20	B	45	B	32	N	1		44	N	1	
9	B	52	B	21	B	45	B	33	N	1		45	N	1	
10	B	52	B	22	B	42	B	34	N	1		46	N	1	
11	B	52	B	23	B	87	B	35	N	1		47	N	1	
12	B	52	B	24	B	73	B	36	N	1					
SUM BRØK		729		SUM BRØK		670		SUM BRØK		553		SUM BRØK		11	
SUM BRØK (TELLERE)		1963		= NEVNER I SAMEIERBRØKEN											

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo			
26/8-15		Lasse Røsnes	
		for	
		Neptune Bolig 4	
		Iht firmaattest	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

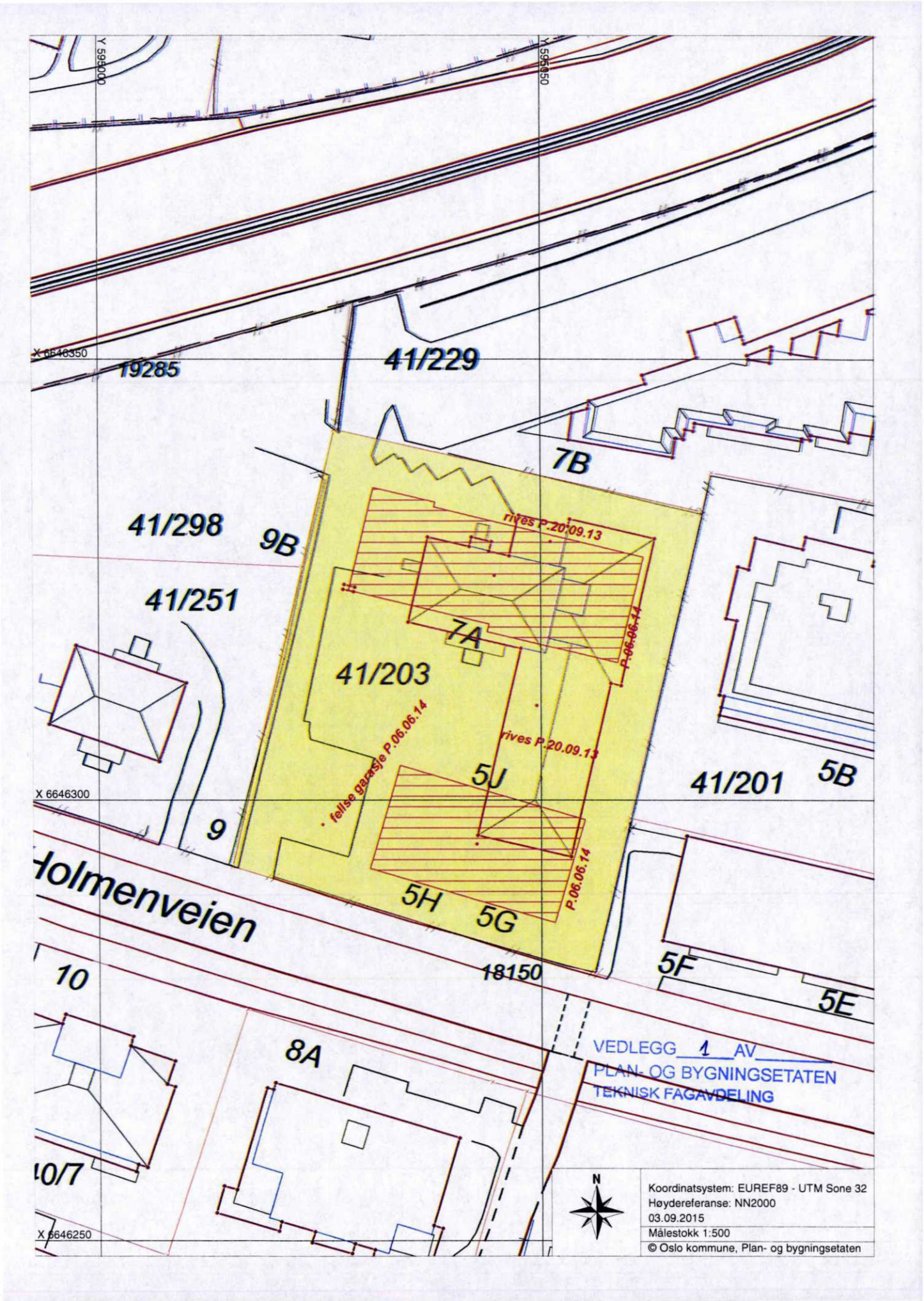
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
41	203		1-47	**i Oslo kommune**

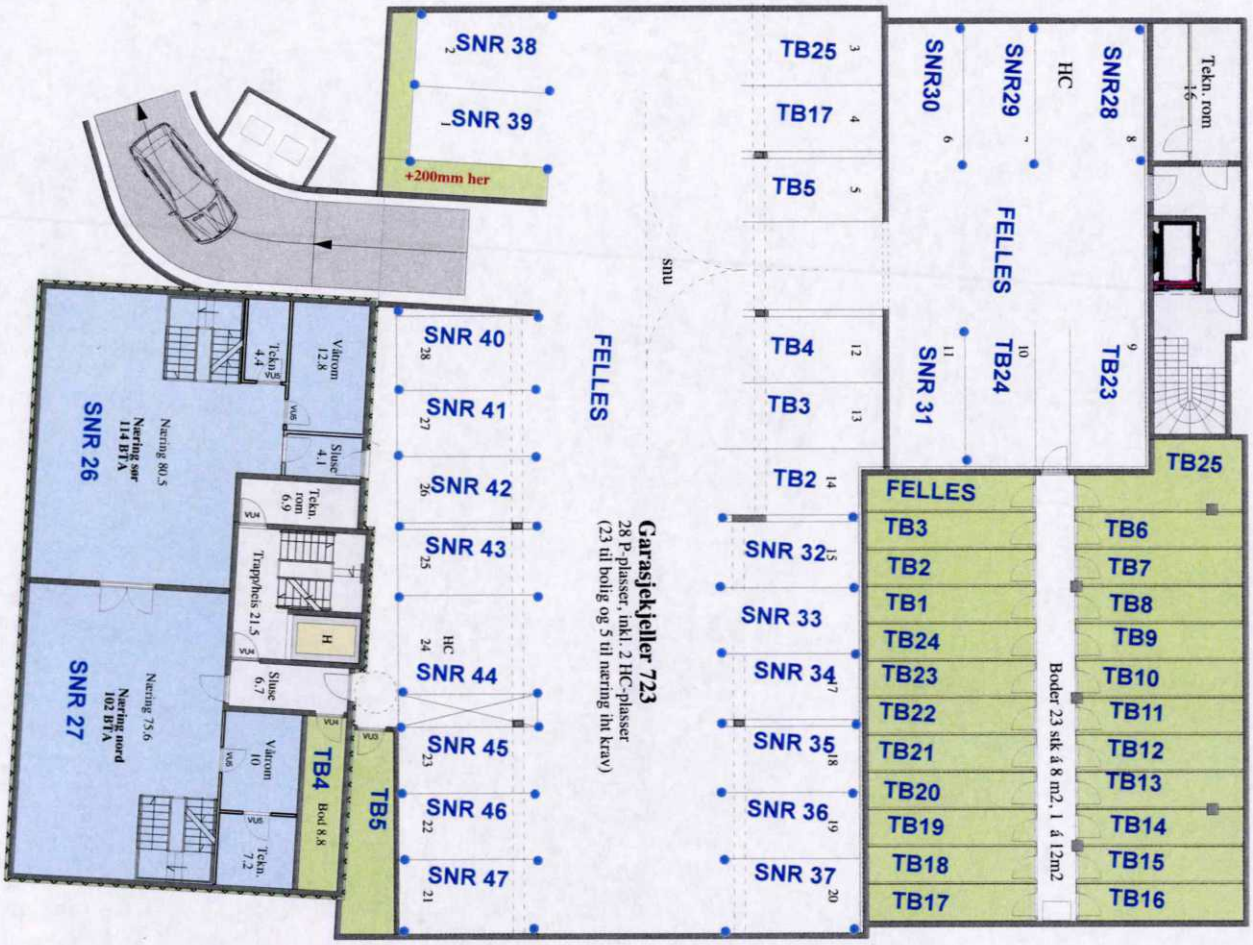
Dato	Underskrift	Stempel
8.9.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Y 599000
X 599950
X 6646350
19285
41/229
7B
41/298
9B
41/251
7A
41/203
rives P.20.09.13
P.06.06.14
fellse garasje P.06.06.14
rives P.20.09.13
5J
41/201
5B
X 6646300
9
Holmenveien
5H
5G
P.06.06.14
18150
5F
5E
10
8A
VEDLEGG 1 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
03.09.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
X 6646250

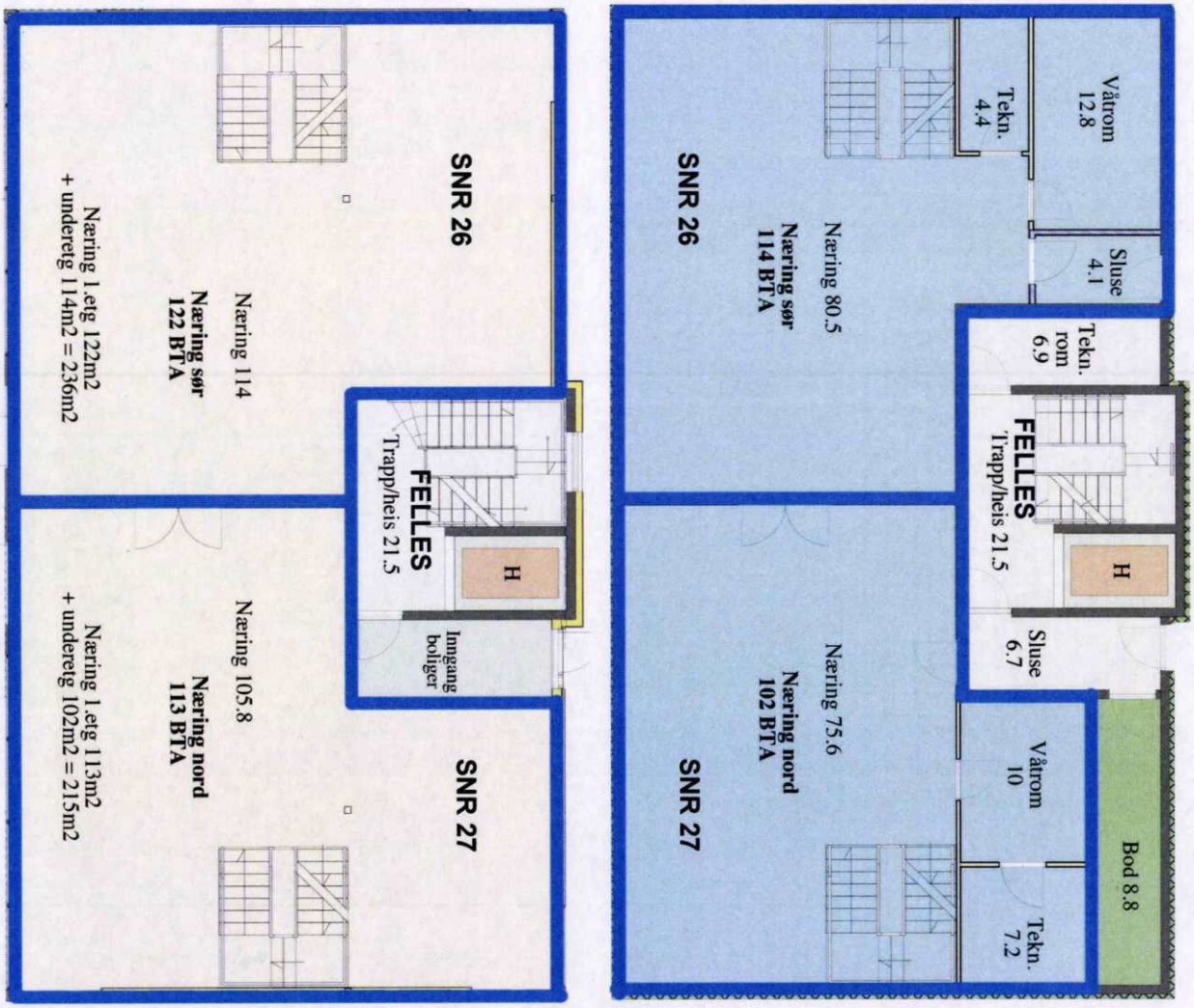


Symbolforklaring
● bolt i taket, markerer grenser mellom seksjoner

Oslo 26. august 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune

Kjellerplan - revidert

VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo 17. august 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune

Næringslokaler, uneretasje og 1. etasje hus sør

VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo 17. august 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune
2. etasje hus sør

VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo 17. august 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune

3. etasje hus sør

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo 17. august 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune

1. etasje hus nord

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo 17. august 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune
2. etasje hus nord

VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo 17. august 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune
3. etasje hus nord

VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo 17. august 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune
4. etasje hus nord

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601922248
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994232789	NEPTUNE BOLIG 4 AS		Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	41	203

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1117023 Tinglyst: 30.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
26.11.15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1117023/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 10:14
Side 1 av 8

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	41	203		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
994232789	Neptune Bolig 4 AS	1-47	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2		SE VEDLEGG		12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4581 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Feil tellere for snr. 6-16 ble oppgitt ved reseksjonering. Riktige tellere er oppgitt i vedlegget, begjæringens pkt.3. Endring i eierbrøken.

Del av tilleggsdel for seksjon 17 (bod) overføres til fellesareal og del av fellesareal (bod) overføres til seksjon 17.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23.11.15

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	57	B	13	B	45	B	25	B	93	B	37	N	1	
2	B	62	B	14	B	45	B	26	N	236		38	N	1	
3	B	82	B	15	B	45	B	27	N	215		39	N	1	
4	B	65	B	16	B	45	B	28	N	1		40	N	1	
5	B	99	B	17	B	76	B	29	N	1		41	N	1	
6	B	45	B	18	B	45	B	30	N	1		42	N	1	
7	B	45	B	19	B	45	B	31	N	1		43	N	1	
8	B	45	B	20	B	45	B	32	N	1		44	N	1	
9	B	45	B	21	B	45	B	33	N	1		45	N	1	
10	B	46	B	22	B	42	B	34	N	1		46	N	1	
11	B	53	B	23	B	87	B	35	N	1		47	N	1	
12	B	45	B	24	B	73	B	36	N	1					
SUM BRØK		689		SUM BRØK		638		SUM BRØK		553		SUM BRØK		11	
SUM BRØK (TELLERE)		1891		= NEVNER I SAMEIERBRØKEN											

22/10-15

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

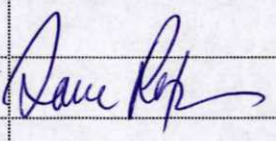
a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo			
22/10/15		Lasse Røsnes	
		for	
		Neptune Bolig 4	
		Iht firmaattest	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Se pkt.7		

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

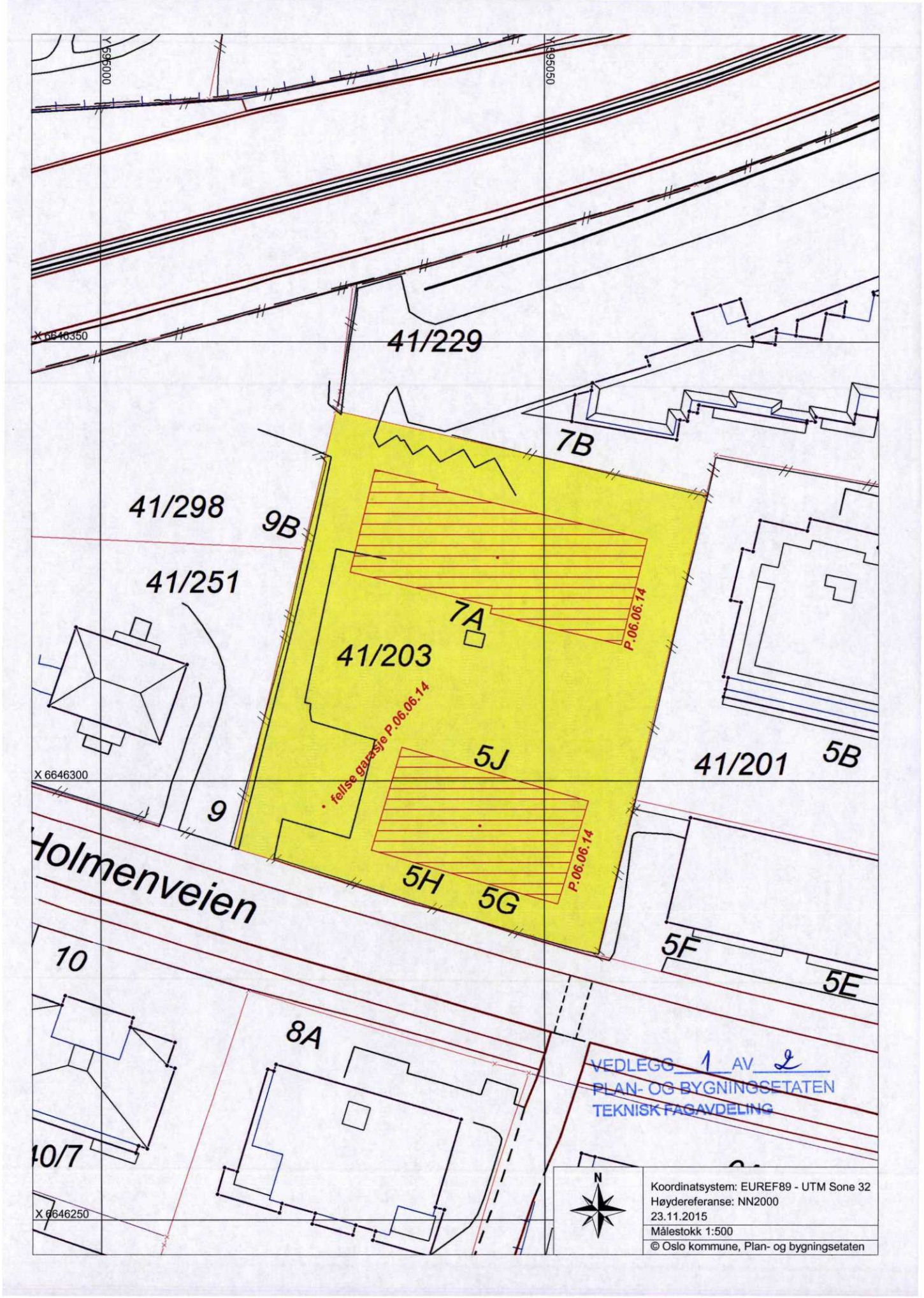
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
41	**203**		**1-47**	**i Oslo kommune**

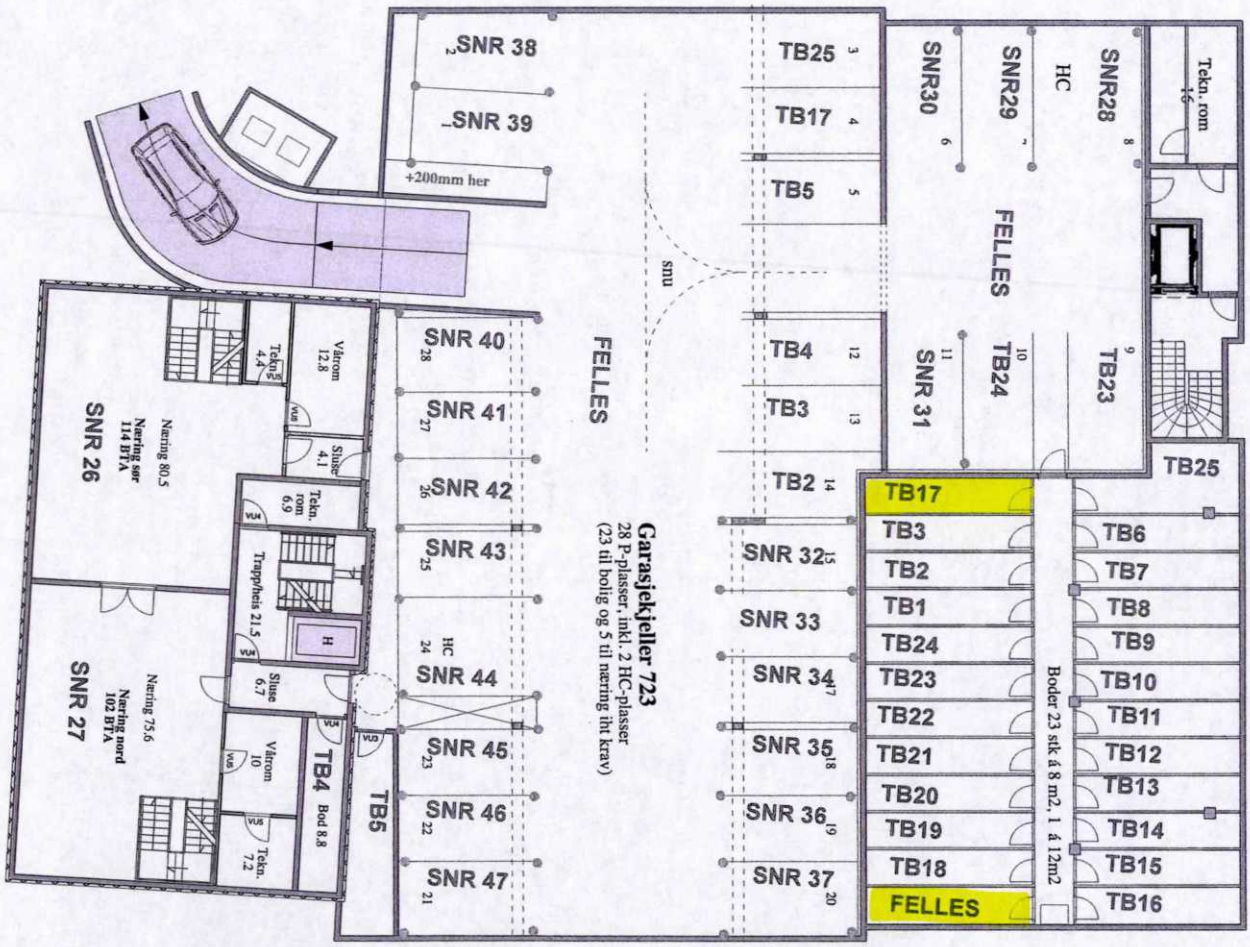
Dato	Underskrift	Stempel
25.11.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Y 596000
Y 596050
X 6646350
41/229
7B
41/298
9B
41/251
7A
41/203
P.06.06.14
fellse garasje P.06.06.14
5J
41/201
5B
X 6646300
9
Holmenveien
5H
5G
P.06.06.14
5F
5E
10
8A
40/7
X 6646250
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
23.11.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



Symbolforklaring
● bolt i taket, markerer grenser mellom seksjoner

Vedlegg til begjæring om reseksjonering 2 av 2

Kjellerplan - revidert

Oslo 23. oktober 2015
Holmenveien 7
Gnr. 41, bnr. 203 i Oslo kommune

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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:
Holmenveien 5J, 0374 Oslo
Gnr. 41, Bnr. 203, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260194

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Nicolai Valset

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 920 23 700

E-post: nicolai.valset@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.
