

Hølandsgata 22A



Velkommen til

Hølandsgata 22A



Salgsoppgaven produsert 1. april 2025

Kampen

Arealeffektiv 2-roms leilighet med separat kjøkken | Usjenert i 2. etasje med idyllisk utsyn | V. vann og fyring inkl.

Prisantydning	4 100 000,-
Fellesgjeld	35 298,-
Omkostninger	104 720,-
Totalpris	4 240 018,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 983,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939

Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sentral og attraktiv 2-roms leilighet i populær funkisgård på Kampen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med store vindusflater, gode lysforhold og fin romfølelse. Utsikt mot Jordal Park og grøntområder. Masse sjarm med originale tregulv, teglesteinsvegg og takhøyde opp til 2,67 meter. Rolig og tilbaketrukket, omkranset av trehusbebyggelse og grøntområder. Kort vei til T-bane, buss og koselige gater med butikker, kaféer og restauranter.

- Perfekt førstegangskjøp
- Idyllisk utsikt | Lite innsyn
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Originale tregulv og teglsteinsvegg
- God takhøyde
- Separat kjøkken m/ spiseplass og hvitevarer fra Bosch
- Bod i kjeller og på loft
- Felles vaskerom
- V. vann og fyring inkl.
- Gangavstand til sentrum
- Nær buss og T-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	36 kvm

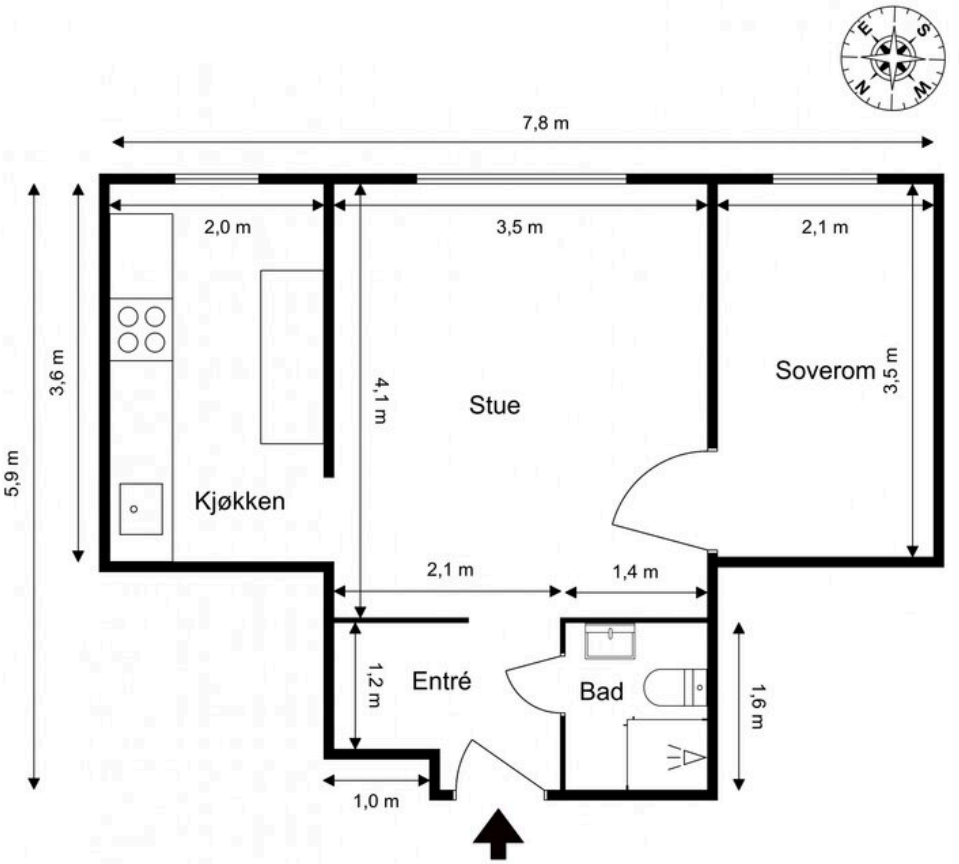
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad og entré
Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

Hølandsgata 22A

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.







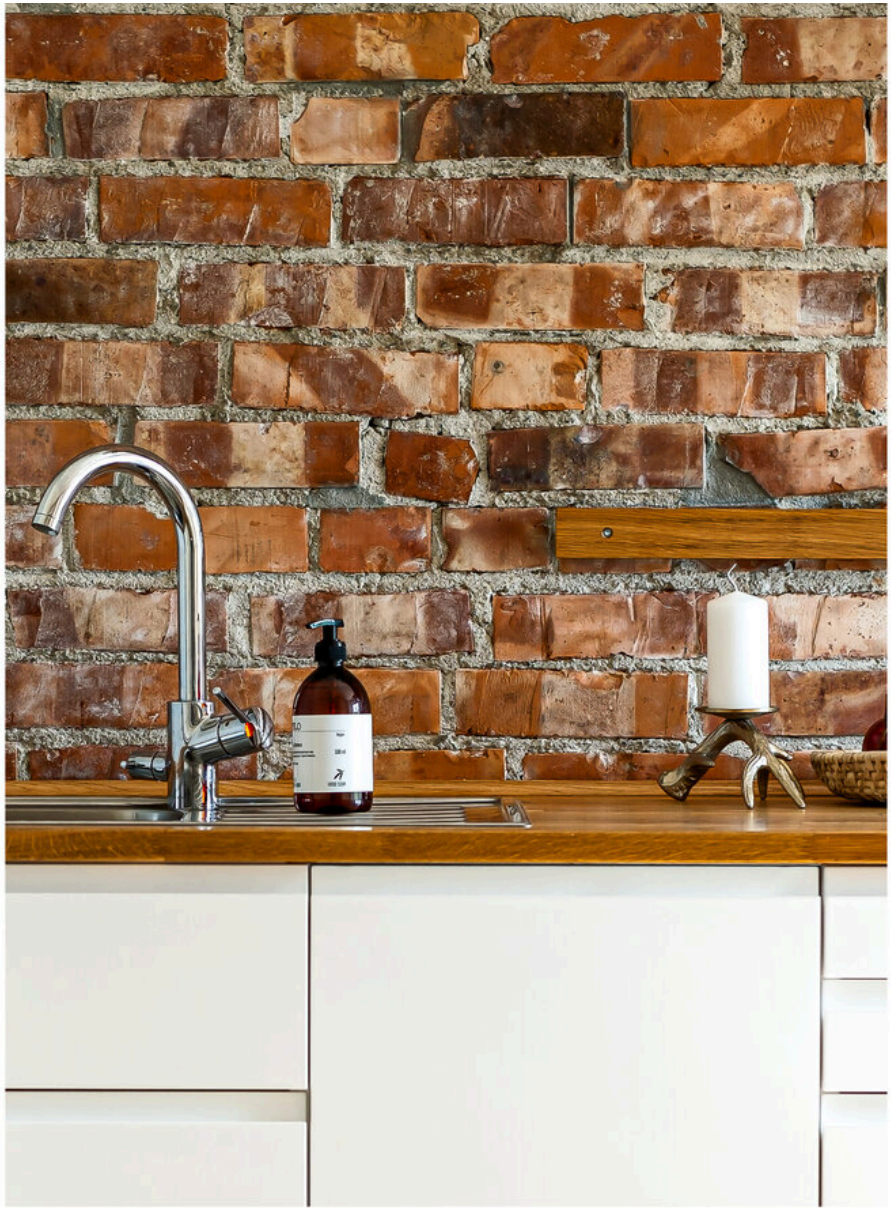






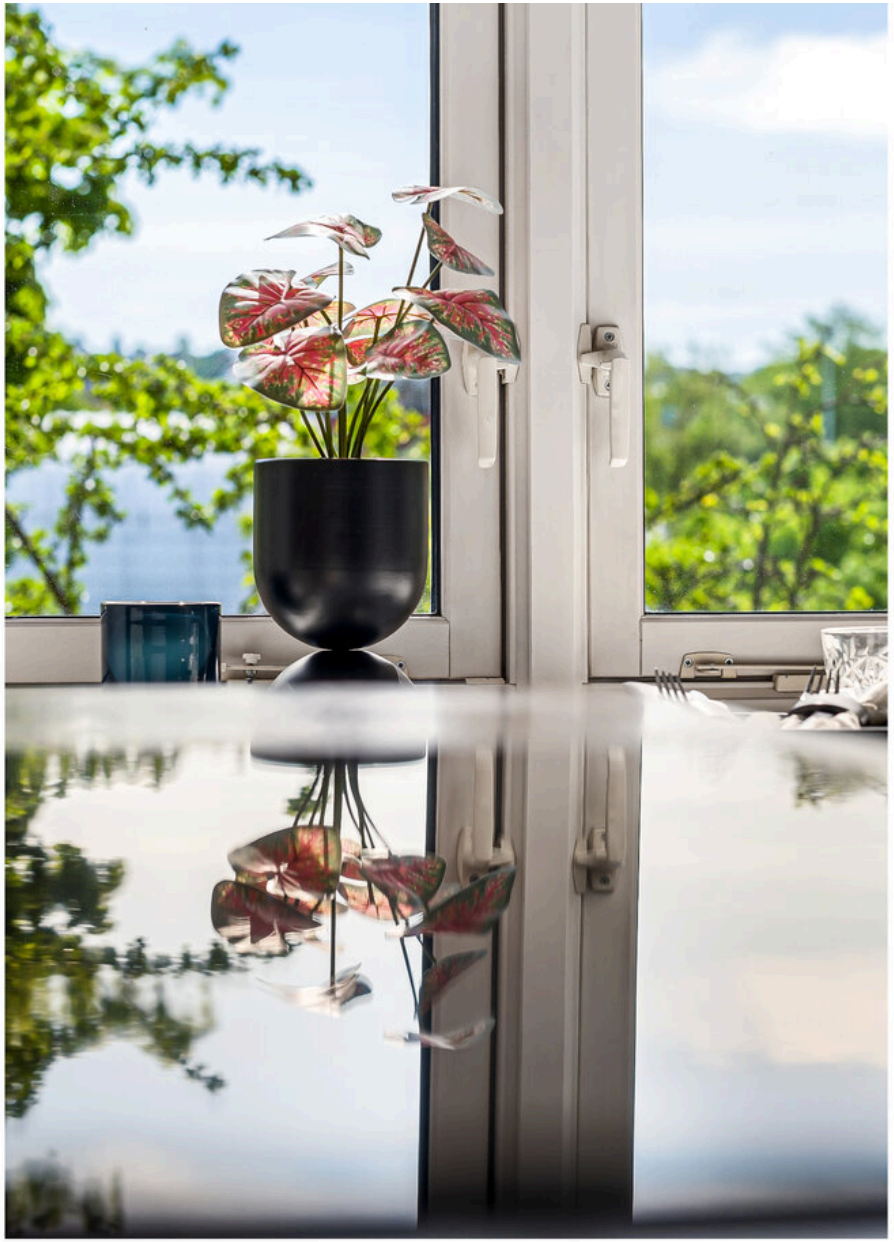













PESTO



























Informasjon

Hølandsgata 22A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0041/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hølandsgata 22A, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 199, snr 3 i Oslo kommune

Selger
Hanne Gjørtz

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
35 298,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 135 298,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
103 370,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
104 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
117 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 240 018,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 252 718,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad og entré

Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer 1 loftsbod og 1 kjellerbod. Merket seksjon 3.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Loftsboden har et målt gulvareal på ca. 5 kvm. Det er skråtak, så høyeste punkt ble målt til ca. 2,20 meter
- Kjellerbod på ca. 1 kvm. (medtatt som BRA-e)

Innhold

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, soverom, bad og entré. Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod og en kjellerbod.

Standard

Entré:
Entré med originale tregulv og malte veggflater. I entréen er det lagt til rette for oppheng av klær via garderobesystem med gode oppbevaringsmuligheter. Porttelefon på vegg.

Stue:
Lys og fin stue med originale tregulv, malte veggflater og god takhøyde på ca. 2,67 meter. Gode lysforhold og idyllisk utsyn, uten innsyn. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stor og praktisk plassbygget bokhylle med gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken:
Separat spiseskjøkken med vegghengt spisebord og sittebenk med skuffer til oppbevaring. Rommet har originale tregulv og malte veggflater. Den eksponerte teglsteinsveggen gir rommet et fint og sjarmerende særpreg. Moderne kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum og armatur fra Hans Grohe. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/- fryseskap er integrert.

Bad:
Bad med flislagt gulv og downlights i himling. Malte- og flislagte veggflater. Rommet varmes opp med radiator. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant og dusjkabinett. Speil og veggskap.

Soverom:
Soverom med gode lysforhold og fin utsikt mot grønne omgivelser. Soverommet har tregulv og malte veggflater.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- SB Pettersen la opp nye elektriske kretser til oppussing av kjøkkenet i 2015. Erstattet senere dimmere på kjøkken og soverom 2023. Olimb installerte spoter og takvifte i stue 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja

Når ble kontrollen utført?
- 2.3.2023, uten funn.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Opplysninger fra forrige eier: Firma: Rørleggersentralen AS Fjernet gammel ubrukt avløpsrør til det som antageligvis var en utslagsvask på det originale kjøkkenet. Laget nytt røropplegg til kjøkkenet bygget i 2015.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Kjøkkenet er fra 2015, men jeg vet ikke detaljer i dette.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja

Beskriv:
- Badet er gammelt og det er sprekker i noen fliser.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja

Beskriv:

- Opplysninger fra forrige eier: Det ble lagt grunnmursplast/knotteplast rundt grunnmuren på på den sørlige delen av blokka i 2020/21. Dette etter klager om fukt fra beboere i etasjen på bakkeplan.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja

Beskriv:
- Høsten 2024 var sluket tett, trolig pga manglende bruk av avløpsrens. Ble staket opp. Bør brukes avløpsrens jevnlig.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei

Eventuell kommentar:
- Forrige eier oppga: Har sett dette eller sølvkre en sjelden gang. Mine leieboere har ikke oppgitt å ha sett det.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Takst i forbindelse med salg av leilighet i 2023

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja

Beskriv:
- Informasjon fra forrige eier.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
- Ja

Beskriv:
- Også ifølge egenerklæring fra forrige eier

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein

- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein
- Taket er et valmtak og er tekket med betongstein
- Etasjeskille er et betongdekke
- Vinduer med 2-lags isolerglass

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering
- Karmer er værslitte
- Bruksslitasje innvending ved slitasje på maling i karmer
- Barnesikring på vindu i kjøkken er knekt

Kjøkken:
- Svellinger i skapfront ved oppvaskmaskin da utførelse ikke er ivaretatt med tanke på vannsøl
- Stor ripe i platetopp
- Manglede vedlikehold av benkeplate

Vannledninger:
- TG2 gis grunnet vannrør i eksisterende bygg/leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå
- Manglede funksjonell stoppekran til bad

Avløpsrør:
TG2 gis grunnet avløpsanlegg/leiligheten i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå

Vannbåren varme:
- TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå

Ventilasjon:
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom / Bad:
- Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral:
- Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert

Varmtvannsbereder:
- Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer

Bergvarme er hovedenergikilden til radiatorene. Det blir også brukt bioolje for å ta toppene på de kaldeste dagene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 983,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, tv/bredbånd fra Telia, varmtvann og fyring (radiatorer), vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, avdrag renter og lån, forretningsførsel, strøm til fellesanlegg, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
TV og Bredbånd: kr. 572
Avdrag og renter lån: kr. 358
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr. 2053

* Det er vedtatt å øke felleskostnadene med 7% fra 01.07.2025.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 895 303,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 581 213,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Hølandsgaten 22, orgnr. 923 646 116

Om sameiet

Boligsameiet Hølandsgaten 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 757 026 og består av 32 seksjoner. Forretningsførsel utføres av Enqvist Eiendom iht. kontrakt.

Diverse:
- Sameiets vaktmester er A/S Alt i Vaktmestertjenester
- Sameiet har renholdsavte med Rene-Trapper
- Telia leverandør av kabel-tv og bredbånd

Sammendrag av styrets arbeid i 2024:
- Styret har fulgt opp sameiets økonomi
- Kontroll av vaskerutiner med leverandør av trappevask
- Arbeidet med sykkelparkering
- Brannvarslingsanlegg er gjennomgått med service og sjekk av brannvernselskap
- Avklart verningsforholdet til blokka med riksantikvaren
- Månedlig strømavlesning og kontroll, gjennomgåelse med strømleverandør
- Oppfølging av fyrrom. Oppgradert anlegget slik at sameiet nå også får varmt vann gjennom bergvarme
- Det forsøkes å finne en smidigere løsning for navn bytte på calling anlegg som er billigere og mer effektivt
- Følge opp vedlikehold av bygning, vaktmester fører jevnlig visuell kontroll på bygget
- Kontroll vedlikehold av felles arealer, vaskerom og fyringsrom
- I 2022 ble det opprettet en grønn-gruppe som fikk tillatelse til å sette opp to plantekasser for dyrking av grønnsaker på den ene gressplenen. I 2023 ble det anlagt et blomsterbed ved oppgang B, og i 2024 ble det anlagt et blomsterbed ved oppgang A. Grønn-gruppa bør også evalueres i 2025

Kommende planer i sameiet:
Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider for 2025.

Generelt må påregnes en mulig/generell øking på sikt iht. konsumprisindeks og evt. småprosjekter. Det opplyses av styreleder at tak og soilrør må tas i fremtiden og som vil bli vurdert på sikt. Pr. dags dato er det ingen vedtak og budsjett knyttet til prosjektet.

Det ble i 2012/2013 foretatt en reseksjonering av næringslokale i/under 1. etasje. Dette er i dag seksjonene 1 og 34. Det har vist seg i etterkant at det har vært mangelfull sikring i forhold til ventilasjonsproblemer og mulighet for vannlekkasje. For ytterligere informasjon, se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta kontakt med sameiets styre.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 35 298,- pr. 31.12.2024

Selskapet har tatt opp lån i forbindelse med fjerning av oljefyring i 2019.

Annuitetslån nr. 8398.71.87150 i Handelsbanken med nominell rente 7,500%, effektiv rente 7,890% p.a.
Restgjeld pr. 18.03.25 er kr. 1 293 209,-
Lånet innfris i september 2034

Fellesformue
Kr 11 694,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 141 760,- som er foreslått å overføre som egenkapital. I 2021 var driftskostnadene på kr. 891 958,- og driftsinntektene kr. 1 075 374,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrig beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81231608

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 613 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hølandsgata 22A har en sentral og attraktiv beliggenhet på Nedre Kampen. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling. Leiligheten ligger i et populært område med Jordalparken som nærmeste nabo. Fra leiligheten er det også kort gangavstand til Botsparken på Grønland, Kampen Park og Botanisk Hage. Botanisk Hage sine store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, tur med hunden, solbading og lek.

På Tøyen finner du blant annet T-banestasjonen hvor alle linjene går, bibliotek og et stort utvalg av kaféer og restauranter, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag. Ta turen innom hyggelige Skatten eller populære Postkontoret med øl, pizza, shufflebord og quiz. Gatene rundt er fylt med et spennende mangfold av småbutikker. I tillegg finner du flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpen Joker rett i nærheten.

Grønnsakhandlerne på Grønland Basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg. Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med bysykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst, samt unike forretninger på rekke og rad.

Det er heller ikke lange veien til Barcode, Sørenga, og Bjørvika. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med arbeidet rundt Operaen, det nye Deichman hovedbibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for dette området. Sørenga er allerede et populært reisemål, og er virkelig et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

For den aktive er det kort avstand til flere treningssentre som Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS på Kampen og Schous plass.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Svartdalsparken, Kampen park, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Ekebergparken. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

Dette er en oase midt i byen, nært byens sentrale og fremste severdigheter, servicetilbud og serveringssteder!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men ekspedisjonsdokument datert 27.09.1941. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Etter opprinnelige godkjente byggetegninger er rom ved entre kott (tilleggsdel). Rom ved stue er medtatt som hoveddel da bruken ved befaringstidspunket er innebygd skap/garderobe.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Evens gate 6 - Tilbygg med takterrasse, påbygg med en ny boenhet og utebod
Saksnummer: 201611633 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201611633

Jordalgata 12 - Bygging av sju boder, ventilasjon og kobling til eksisterende brannalarm - Jordal Ungdomshall
Saksnummer: 202458649 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458649

Ullensakergata 15 - Glasstak over utvendig trapp til underetasje
Saksnummer: 202117532 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202117532

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/231/199/3:
29.03.1938 - Dokumentnr: 402328 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1939 - Dokumentnr: 400597 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1975 - Dokumentnr: 510688 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2.000
MED PRIORITET ETTER NOR 50.000
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2025 - Dokumentnr: 325517 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.06.1975 - Dokumentnr: 510688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 13/482
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

Reseksjonering
Del av fellesareal tillegges snr. 1

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 271,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 461,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2025

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Hølandsgata 22A

Hølandsgata 22A

Nabolaget Kampen - vurdert av 303 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min 1.5 km

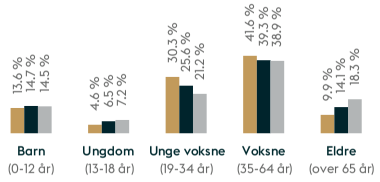
Offentlig transport

Galgeberg i Jordalgata Linje 20	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 1.9 km

Barnehager

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	1 min 0.1 km
Ullensakergata barnehage (1-5 ... 26 barn	1 min 0.1 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	2 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

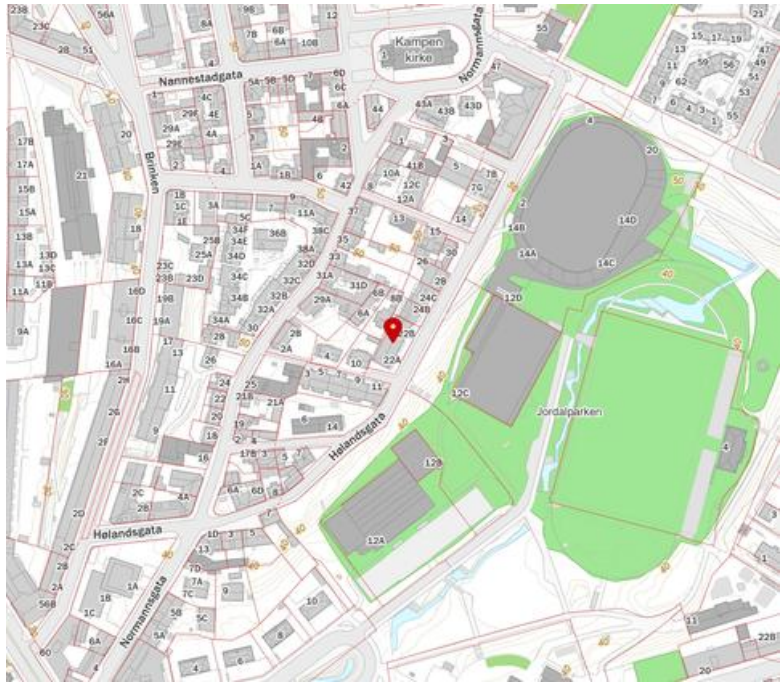
Sport

Jordalhallen	2 min
Jordal ballbane og skatepark	2 min
SATS Kampen	6 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Hølandsgata 22A
0655 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1939
BRA: 36 m^2
BRA-i: 35 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	7	1	2

Supertakst
GNR: 231 BNR: 199 SNR: 3

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Hølandsgata 22A
0655 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28979

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

TG3:Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Servant med ettgreps armatur fra Oras. Speil med lys og overskap med glatte fronter. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, wc og stoppekran.

Anbefalte tiltak

Badet/våtrommet trenger totalrehabilitering.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Karmer er værslitte.
Bruksslitasje innvending ved slitasje på maling i karmer.
Barnesikring på vindu i kjøkken er knekt.

Beskrivelse:
Vinduer er blitt skiftet etter byggeår. Ukjent årstall da det ikke registreres synlig stempel i karm.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det anbefales å reparere barnesikring.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Svellinger i skapfront ved oppvaskmaskin da utførelse ikke er ivaretatt med tanke på vannsøl.
Stor ripe i platetopp.
Manglede vedlikehold av benkeplate.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2015 og type IKEA iht. opplysning i fra tidligere salgsprospekt.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Tregulv og malt overflate på vegger. Teglsteinforblending. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Hans Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflatebehandling av benkeplate anbefales.
Innredningen samt platetopp fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å utbedre avviket.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 gis grunnet avløpsanlegg/leiligheten i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2 gis grunnet vannrør i eksisterende bygg/leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Manglede funksjonell stoppekran til bad.

Merknad: Det er hovedstoppekran i felles kjeller. Stoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Påse at denne fungerer som tiltenkt.

Beskrivelse:
Muligheter for stemning av vann på bad ved ballofix under servant.
Stoppekran til kjøkken er etablert i benkeskap og fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Det anbefales å etablere stoppekran med hendel til bad.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft kun via klaffventil på kjøkken. Noe tregheter i ventil når den skal åpnes.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Etter opprinnelige godkjente byggetegninger er rom ved entre kott (tilleggsdel). Rom ved stue er medtatt som hoveddel da bruken ved befaringstidspunket er innebygd skap/garderobe. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
2.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Gjørtz**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hølandsgata 22A, 0655 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**231**	Bruksnr:	**199**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		

Byggeår: **1939** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 2 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	35	35	0	0	0
Kjellerbod	1	0	1	0	0
Totalt m²	**36**	**35**	**1**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	35	35	0	Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.	
Kjellerbod	1	0	1		
Totalt m²	**36**	**35**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer 1 loftsbod og 1 kjellerbod. Merket seksjon 3.
Loftsboden har et målt gulvareal på ca 5m². Det er skråtak, så høyeste punkt ble målt til ca 2,20m. Takhøyde ble målt til ca 2,67m.
Kjellerbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde ble målt til ca 2,67m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Arealet til loftsboden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var åpen på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 40dB/B30

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er blitt skiftet etter byggeår. Ukjent årstall da det ikke registreres synlig stempel i karm.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Karmer er værslitte.
Bruksslitasje innvending ved slitasje på maling i karmer.
Barnesikring på vindu i kjøkken er knekt.

Beskrivelse:
Vinduer er blitt skiftet etter byggeår. Ukjent årstall da det ikke registreres synlig stempel i karm.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det anbefales å reparere barnesikring.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

TG1:
Ved enkel nivellering registreres det et høydeavvik på Ca 10mm i kjøkken. Lokalt per 2 meter=5mm .
I soverom ble det målt et høydeavvik på ca10mm. Lokalt per 2 meter= 5mm.
Det registreres stedvis knirk.

Merknad:
Bulinger tregulv i entre samt slitasje.
Det registreres stedvis knirk.
Det registreres stedvis svikt i tregulv.
Bruksslitasje på tregulv i kjøkken.

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

TG2: Svellinger i skapfront ved oppvaskmaskin da utførelse ikke er ivaretatt med tanke på vannsøl.
Stor ripe i platetopp.
Manglede vedlikehold av benkeplate.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2015 og type IKEA iht. opplysning i fra tidligere salgsprospekt.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Tregulv og malt overflate på vegger. Teglsteinforblending. Malt overflate i himling. Radiator.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Hans Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflatebehandling av benkeplate anbefales.
Innredningen samt platetopp fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å utbedre avviket.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Etter opprinnelige godkjente byggetegninger er rom ved entre kott (tilleggsdel). Rom ved stue er medtatt som hoveddel da bruken ved befaringstidspunket er innebygd skap/garderobe. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder som ble målt: Bad: 2,31m Stue:2,65m Kjøkken 2,67m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i i entré via felles anlegg samt i soverom som er ekstern.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2022.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2 gis grunnet avløpsanlegg/leiligheten i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2 gis grunnet vannrør i eksisterende bygg/leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Manglede funksjonell stoppekran til bad. Merknad: Det er hovedstoppekran i felles kjeller. Stoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Påse at denne fungerer som tiltenkt. Beskrivelse: Muligheter for stemning av vann på bad ved ballofix under servant. Stoppekran til kjøkken er etablert i benkeskap og fungerer som tiltenkt. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det anbefales å etablere stoppekran med hendel til bad.	

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursfortegnelse på innerside karm.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — **TG-1**

TG1: Det er iht. eier ikke utført arbeider siden el-kontroll; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført den 02.03.2023 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

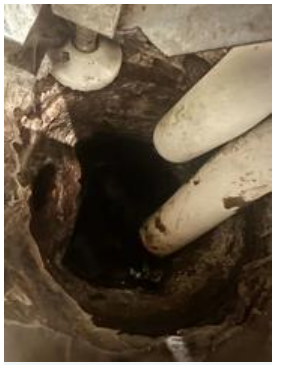
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft kun via klaffventil på kjøkken. Noe tregheter i ventil når den skal åpnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad under dusjkabinett.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

TG3:Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Servant med ettgreps armatur fra Oras. Speil med lys og overskap med glatte fronter. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, wc og stoppekran.

Anbefalte tiltak
Badet/våtrommet trenger totalrehabilitering. Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.
Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

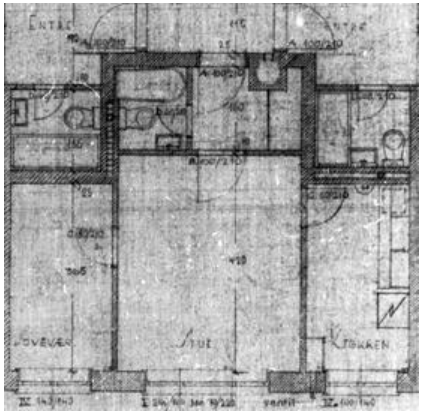
6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjørtz, Hanne	9578-5998-4-806966	2025-03-20 10:34:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
22-0041/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hølandsgata 22A, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Hanne Gjørtz

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0816155
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SB Pettersen la opp nye elektriske kretser til oppussing av kjøkkenet i 2015. Erstattet senere dimmere på kjøkken og soverom 2023. Olimb installerte spoter og takvifte i stue 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2.3.2023, uten funn.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier: Firma: Rørleggersentralen AS Fjernet gammel ubrukt avløpsrør til det som antageligvis var en utslagsvask på det originale kjøkkenet. Laget nytt røropplegg til kjøkkenet bygget i 2015.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenet er fra 2015, men jeg vet ikke detaljer i dette.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Badet er gammelt og det er sprekker i noen fliser.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Opplysninger fra forrige eier: Det ble lagt grunnmursplast/knotteplast rundt grunnmuren på på den sørlige delen av blokka i 2020/21. Dette etter klager om fukt fra beboere i etasjen på bakkeplan.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Høsten 2024 var sluket tett, trolig pga manglende bruk av avløpsrens. Ble staket opp. Bør brukes avløpsrens jevnlig.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier oppga: Har sett dette eller sølvkre en sjelden gang. Mine leieboere har ikke oppgitt å ha sett det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst i forbindelse med salg av leilighet i 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja

Beskriv: Informasjon fra forrige eier.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja

Beskriv: Også ifølge egenerklæring fra forrige eier

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0041/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjørtz, Hanne	**2025-03-20**

Identifikasjon



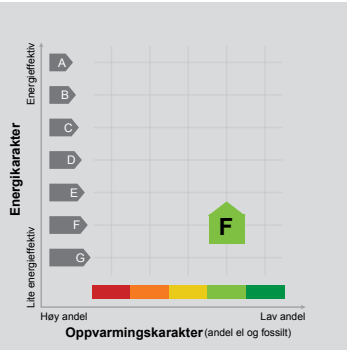
Gjørtz, Hanne

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Hølandsgata 22A
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	199
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80592930
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	7c5227c7-2c23-4a89-a2b8-2adfc88ff54e
Dato	25.05.2023



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hølandsgata 22A
Postnummer: 0655
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0103
Dato: 25.05.2023 11:04:11
Energimerkenummer: 7c5227c7-2c23-4a89-a2b8-2adfc88ff54e

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 199
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80592930

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Røa
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO

Att: Lene Solem

Oslo, 18.03.2025

Deres ref: 22-0041/25
Vår ref: 436-1-03
Eiendommens navn: Boligsameiet Hølandsgaten 22
gnr 231 bnr 199 snr 3 i OSLO kommune
Adresse: Hølandsgaten 22 A, 0655 OSLO
Org. nr.: 979757026
Selger: Gjørtz, Hanne

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81231608

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

TV og Bredbånd	kr	572,00
Avdrag og renter lån	kr	358,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 053,00
Totalt	**kr**	**2 983,00 pr. mnd**.

Det er vedtatt å øke felleskostnadene med 7% fra 01.07.2025,

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Selskapet tok opp lån i forbindelse med fjerning av oljefyring i 2019.
Annuitetslån nr 8398.71.87150 i Handelsbanken med nominell rente 7,500%, effektiv rente 7,890% p.a.
Restgjeld pr. 180325 er kr1 293 209,-.
Lånet innfris i septemberr 2034.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 11 694,00
Andel gjeld:	kr 35 298,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Kjell Johansen
Mobil: 98875400
E-post: Bs22@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

Det ble i 2012/2013 foretatt en reseksjonering av næringslokale i/under 1. etasje. Dette er i dag seksjonene 1 og 34. Det har vist seg i etterkant at det har vært mangelfull sikring i forhold til ventilasjonsproblemer og mulighet for vannlekkasje. Skaden er utbedret.
For ytterligere opplysninger, ta kontakt med selger og sameiets styre.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med selger og/eller sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Nye vedtekter for Sameiet Hølandsgaten 22

Vedtatt på sameiermøte 10.03.2014
Oppgradert 26. februar 2018 i henhold til ny lov av 26.06.2017

1. Navn
Sameiets navn er Sameiet Hølandsgaten 22

2. Eierforhold
Sameiet består av 32 boligseksjoner, etter reseksjonering av seksjon 1 – næring til 2 bolig enheter i 2013, beliggende på gnr. 231, bnr. 0199 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameierbrøken er taksert og fastsatt av kommunen og Plan & Bygg.

Bruksenheten består av:
- bolig med tilhørende boder

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring med 32 enheter, datert 04.06.1975 og 19.05.2014

Dessuten har sameierne bruksrett til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer,

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

3. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

4. Seksjonseiernes rettigheter og plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 7, samt vedtak fattet av sameiermøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13, annet ledd.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider og lignende. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

5. Vedlikehold
Vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren
- vindusruter (også ansvar for utskifting av knuste ruter)
- alle innvendige overflater
- eventuelle andre rom som hører inn under seksjonen

Vedlikeholdsplikten er mer spesifisert i den nye loven fra 1. januar 2018

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og konstruksjoner på balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiets ansvar.

Påførte skader er vedkommende seksjonseier, eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, ansvarlig for å utbedre for egen regning.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

6. Fordeling av fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring av fellesarealer, vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens fellesutgifter fordeles i henhold til sameierbrøken, med unntak av det som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kabel-tv deles likt per seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.

Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

7. Ansvar utad
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

8. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

9. Innkalling til årsmøtet
Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling til årsmøte og utsendelse av saksdokumenter kan skje elektronisk ved epost eller på annen måte.

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

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

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

10. Ordinært årsmøte

a) Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

b) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

c) Seksjonseiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Nå kan seksjonseier, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

d) Ordinært årsmøte skal behandle:
   1. Styrets årsberetning
   2. Sameiets regnskap for foregående år med revisjonsberetning
   3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
   4. Ny valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
   5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
   6. Budsjett
   7. Andre saker som nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

11. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

12. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

13. Styret

a. Sameiet skal ha styre bestående av inntil 5 medlemmer og inntil 2 varamedlem som velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Leder velges for 1 år og styre- og varamedlemmer for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år. Styret konstituerer seg selv.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

14. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

15. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal.
Vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Styret sørger for vedlikehold og drift av felles grøntareal.

16. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen
Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, parabolantenne eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

17. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

18. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 4 anvendes

19. Endring av sameiets vedtekter
Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

20. Tvister
Eventuelle tvister i seksjonseierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Husordensreglement for Boligsameiet Hølandsgata 22

Innledning:
Sameierne plikter å følge husordensreglene og de er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, framleiere og andre som gis adgang til leiligheten.

1. Område under trappen i nederste etasje kan brukes til oppbevaring av sykler og barnevogner. Ellers skal beboerne oppbevare sine eiendeler i egne boder i første etasje og på loftet.
2. Det er ikke tillatt å kvitte seg med gamle eiendeler ved å sette dem fra seg på fellesarealer som for eksempel loft eller fellesarealet ved siden av bygningen. Beboer må selv sørge for å få dette bort på egnet måte. Overtredelse av denne bestemmelse gir Styret uten varsel og uten ansvar for seg rett til fjerne slikt gods hvorav eier blir ansvarlig for omkostningene for tiltaket.
3. Søppelposer med avfall skal knyttes før de spilles ned i søppelsjakten.
4. Det er tillat å henge tøy på balkongene alle dager unntatt offentlige høytidsdager. Balkongene skal likevel ikke brukes som oppbevaringsareale for private eiendeler og beboerne bes om å holde orden.
5. Ved installasjon eller montering av store objekter på balkongen skal det i forkant hentes inn godkjennelse fra styret. Dette for at fasaden ikke skal skjemmes for stor grad. For avskjerming skal det kun benyttes en type løsning frostet glass som leveres av Balkongteam AS. Seksjonseier som ønsker montert en slik avskjerming, plikter å hente informasjon om dette hos Styret.
6. Det er tillat med grilling på balkongene ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke tillatt med kullgrill, av hensyn til brannfare og røykos.
7. Det skal være ro i leiligheten og på uteareal fra klokken 21.00 – 08.00. Eksempler her er støyende arbeid, musikk, bruk av vaskerom og lignende.
8. Bruk av felles vaskerom:
   - Bruk av vaskerom skal kun foregå mellom 08.00 – 20.00.
   - Bruker er forpliktet til å skrive seg på vaskelisten og forholde seg til disse tidene.
   - Bruker har selv ansvar for å rydde opp etter bruk, skru av varmeskapet samt å henge nøkkel tilbake.
9. Det skal ikke oppbevares brannfarlig eller annet helseskadelig materiale på egne loft og boder.
10. Utleier er forpliktet til å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensregler.
11. Hvis en eier leier ut sin seksjon skal det gis beskjed til styret, slik at det kan bestilles nytt navneskilt til calling-annlegg og postkasse.

Vi ber også om at man viser hensyn til hverandre!

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE

Boligsameiet Hølandsgaten 22

17. februar 2025
Klokken 18:00

Møterom i lokalene til
Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3, Oslo

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Hølandsgaten 22

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 17. februar 2025, kl. 18:00.
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS, møterom 4 i 4. etasje

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning* for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Dugnad vår 2025/fellesområde
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 07.02.2025
på vegne av styret i Hølandsgaten 22

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2024
- Budsjett for 2025
- Valg

*Revisjonsberetningen er ikke klar, men tas med i møtet

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Kjell Johansen	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Kristoffer Håkon Håkonsen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Bjørn Philipe Lefevre	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Kristine Otterdahl Møller	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Tone Langsrud	valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 32 seksjoner.

Boligsameiet Hølandsgaten 22 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979757026 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81231608.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

- Det ble gjennomført 2 fysiske styremøte i 2024, men også flere telefonmøter ble tatt ved behov gjennom perioden.
- Styret har fulgt opp sameiets økonomi som dette året har vært utfordrende med tanke på tiden som er, med prisvekst og økte leverandørkostnader.
- Kontroll av vaskerutiner med leverandør av trappevask som har fortsatt vært tilfredsstillende og kvalitetsmessig bra, vi har nå også innført vindusvask 2 ganger i året i trappeområdet.
- Arbeidet med sykkelparkering er fortsatt en oppgave styret jobber med, dette har tatt noe lenger tid, bla. pga. avklaring av verningsforholdene for blokka.
- Vaskekjeller oppsett av lister, innsending av vaskepenger til konto er utført, det bør nevnes at relativt få nå bruker dette tilbudet.
- Opplæring til nye brukere av vaskerommet.
- Opprettholdelse av ro i gården etter kl.23.00, det er delt ut ved flere anledninger ordensregler til beboere der det er nødvendig.
- Brannvarslingsanlegg er gjennomgått med service og sjekk av brannvernselskapet Honeywell A.S som gjøres rutinemessig hvert år.
- Styret har i løpet av året avklart verningsforholdet til blokka med riksantikvaren.
- Fulgt opp diverse seksjoner i sameiet som har etterspurt bistand.
- Egen kontroll av fakturaer som er gitt sameiet fra forskjellige leverandører.
- Månedlig strømavlesning og kontroll, gjennomgåelse med strømleverandør.
- En del av tiden har også dette året gått til oppfølging av fyrrom, vi har oppgradert anlegget slik at sameiet nå også får varmt vann gjennom bergvarme. Mer info om dette vil bli gitt på årsmøtet 17 februar. Dette utgjorde at sameie fikk et underskudd i regnskapet på - 6842,- , regnskapet ville ellers hatt et overskudd på ca.kr. 50.000, -
- Telia har i år igjen satt opp prisen som skyldes indeksregulering, beboere er fornøyde med kvaliteten på tjenesten Telia tilbyr, så det foretas ikke noe søk etter ny leverandør.

- Det forsøkes å finne en smidigere løsning for navn bytte på calling anlegg som er billigere og mer effektivt, dette har tatt noe tid grunnet utdatert modell.
- Følge opp vedlikehold av bygning, vaktmester fører jevnlig visuell kontroll på bygget.
- Jevnlig kontakt med regnskapsfører gjennom hele året.
- Det ble gjennomført dugnad i sommer av styret hvor det ble ryddet i fellesområder.
- Kontroll vedlikehold av felles arealer, vaskerom og fyringsrom.
- Forhindret at snø dumpes i en haug utenfor blokka, noe som tidligere førte til smelteproblemer.
- De siste årene har sameiet opplevd en del hundeiere i området som bruker plenen som luftegård, det ble satt i gang tiltak for å forsøke å forhindre dette også i 2024, det ble hengt opp forbudsskilt flere steder på området. Dette kommer også til å bli fulgt opp i 2025.
- I 2022 ble det opprettet en grønn-gruppe som fikk tillatelse til å sette opp to plantekasser for dyrking av grønnsaker på den ene gressplenen. I 2023 ble det anlagt et blomsterbed ved oppgang B, og i 2024 ble det anlagt et blomsterbed ved oppgang A. Grønn-gruppa bør også evalueres i 2025.
- Avslutningsvis anmoder vi sameiere også i år til å engasjere seg mer i sameiets husregler bl.a. med tanke på det å bruke loft og kjeller som dumping stasjon for ting man ikke bruker lenger. Da slipper vi kostnader for å fjerne dette som sameiet må betale og som igjen har en påvirkning på fellesutgifter til slutt.
- Flere detaljer angående styrets arbeid gjennom 2024 vil bli gitt på generalforsamlingen 17. februar.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider for 2025.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Det vises til et underskudd i årets regnskap på kr.6842,-
Dette skyldes oppgradering og effektivisering av bergvarmeanlegget som ikke var budsjettert, men som styret valgte å gjøre dette året for å kutte utgifter. Dette var en utgift som kostet ca. 55.000, - men som sameiet vil tjene inn igjen i form av lavere strømutgifter.

Dersom dette ikke ville blitt gjort ville sameie hatt et overskudd på 50.000, -
Mer om oppgraderingen og effekten av det forklares på årsmøtet.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 07.02.2025
Styret i Boligsameiet Hølandsgaten 22

Resultatregnskap

Boligsameiet Hølandsgaten 22

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		913 464	913 248	848 940
Andre inntekter	2	361 492	354 712	331 708
Sum driftsinntekter		**1 274 956**	**1 267 960**	**1 180 648**
Styrehonorar		75 000	60 000	60 000
Andre personalkostnader	3	10 575	8 460	8 460
Kommunale avgifter		189 420	188 000	161 032
Vedlikehold	4	110 888	80 000	50 641
Driftskostnader	5	626 659	589 500	606 505
Honorarer	6	71 218	70 800	73 021
Forsikring		87 541	87 000	78 365
Andre kostnader	7	16 616	10 000	7 463
Sum driftskostnader		**1 187 917**	**1 093 760**	**1 045 486**
Driftsresultat		**87 039**	**174 200**	**135 162**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	8 644	5 000	8 555
Finanskostnader	9	102 525	78 000	92 941
Netto finansresultat		**-93 881**	**-73 000**	**-84 386**
Årets resultat		**-6 842**	**101 200**	**50 776**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-6 842	0	50 776
Sum overføringer		**-6 842**	**0**	**50 776**

Balanse

Boligsameiet Hølandsgaten 22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	10	291 690	279 279
Bankinnskudd mv.	11	178 521	341 984
Sum omløpsmidler		**470 212**	**621 263**
Sum eiendeler		**470 212**	**621 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-875 167	-868 325
Sum egenkapital		**-875 167**	**-868 325**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 308 735	1 396 778
Sum langsiktig gjeld	**13**	**1 308 735**	**1 396 778**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 061	3 656
Leverandørgjeld		9 339	61 804
Påløpte kostnader		17 244	27 349
Sum kortsiktig gjeld		**36 644**	**92 810**
Sum gjeld		**1 345 379**	**1 489 588**
Sum egenkapital og gjeld		**470 212**	**621 263**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Boligsameiet Hølandsgaten 22

Kjell Johansen	Bjørn Philippe Lefevre	Kristoffer Håkon Hagfoss Håkonsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vaskeri	4 600	4 000	4 000
Andel avdrag	159 132	159 132	159 132
Kabel-TV	197 760	191 580	97 920
Bredbånd	0	0	70 656
Sum	**361 492**	**354 712**	**331 708**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	10 575	8 460	8 460
Sum	**10 575**	**8 460**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bergvarme	81 949	0	0
Vedlikehold utearealer	0	10 000	8 316
Vedlikehold bygning	8 723	30 000	23 167
Vedlikehold vaskeri	3 198	0	525
Vedlikehold og drift heis	0	0	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	588	5 000	2 007
Vedlikehold VVS	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	16 430	20 000	16 626
Sum	**110 888**	**80 000**	**50 641**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	155 062	190 000	188 420
Olje & Biofyring	45 564	0	16 696
Renhold	58 290	57 000	56 088
Annen renovasjon	33 468	5 000	3 220
Snebrøyting, strøing, m.m.	673	0	0
Vaktmestertjenester	126 104	145 000	143 638
Porto	0	500	330
Kabel-TV	207 498	192 000	198 113
Sum	**626 659**	**589 500**	**606 505**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 500	10 000	14 000
Forretningsførsel	58 826	58 800	56 006
Ekstra forretningsførsel	0	0	975
Andel systemkostnader	750	0	0
Beboerportal	2 142	2 000	2 040
Sum	**71 218**	**70 800**	**73 021**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Styre- og årsmøter	0	1 500	0
Dugnader, Tilstelninger	0	2 500	1 288
Bankomkostninger	5 064	3 000	3 275
EHF-fakturagebyr	62	0	0
Diverse kostnader	8 390	0	0
Sum	**16 616**	**10 000**	**7 463**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	367	0	0
Andre finansinntekter	8 277	5 000	8 555
Sum	**8 644**	**5 000**	**8 555**

Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken 8398.71.87150	102 525	78 000	92 941
Sum	**102 525**	**78 000**	**92 941**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddsbet. kostnader	291 690	279 279
Sum	**291 690**	**279 279**

Andre fordringer gjelder forskuddsbetalt for Forsikring og TV og Bredbånd.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45114	178 521	341 984
Sum	**178 521**	**341 984**

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-868 325	-919 101
Årets resultat	-6 842	50 776
Egenkapital 31.12.	**-875 167**	**-868 325**

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at

all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken	
Lån nr. 8398.71.87150, innfrielse 2034	
Opprinnelig 2019	1 800 000
Nedbetalt tidligere	403 222
Nedbetalt i år	88 043
Saldo 31.12.2024	**1 308 735**
SUM LANGSIKTIG GJELD	**1 308 735**

Kr 755.539 forfaller mer enn 5 år etter balansedatoen.

Boligsameiet har i 2024 betalt kr 102.525, - i renter og omkostninger på lånet.

Note 14 Disponible midler

A. Disponible midler 01.01	**528 453**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-6 842
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	88 043
C. Disponible midler 31.12	**433 568**
Årets endring i disponible midler	-94 885
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	470 212
- Kortsiktig gjeld	36 644
= Disponible midler 31.12	**433 568**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Hølandsgaten 22

Oslo, 14. februar 2025

14608 13145

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hølandsgaten 22 som viser et underskudd på - NOK 6.842.

Årsregnskapet 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 min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne kontroll 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 boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 14. februar 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Boligsameiet Hølandsgaten 22 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	913 464	913 464
Felleskostnader		**913 464**	**913 464**
3640	Vaskeri	4 600	4 600
3691	Andel avdrag	159 132	159 132
3763	Kabel-TV	212 900	197 760
Andre inntekter		**376 632**	**361 492**
Sum driftsinntekter		**1 290 096**	**1 274 956**
5330	Styrehonorar	75 000	75 000
Styrehonorar		**75 000**	**75 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Andre personalkostnader		**10 575**	**10 575**
6320	Kommunale avgifter	212 000	189 420
Kommunale avgifter		**212 000**	**189 420**
6600	Bergvarme	25 287	81 949
6605	Vedlikehold utearealer	5 000	0
6610	Vedlikehold bygning	30 000	8 723
6611	Vedlikehold vaskeri	3 000	3 198
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 000	588
6620	Vedlikehold VVS	5 000	0
6625	Vedlikehold elektro	5 000	0
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	20 000	16 430
Vedlikehold		**95 287**	**110 888**
6340	Strøm fellesanlegg	155 000	155 062
6345	Olje & Biofyring	25 000	45 564
6360	Renhold	60 000	58 290
6380	Annen renovasjon	5 000	33 468
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	0	673
6785	Vaktmestertjenester	135 000	126 104
7690	Kabel-TV	212 900	207 498
Driftskostnader		**592 900**	**626 659**
6700	Revisjon	10 000	9 500
6710	Forretningsførsel	60 000	58 826
6714	Andel systemkostnader	3 000	750
6715	Beboerportal	0	2 142
Honorarer		**73 000**	**71 218**
7500	Forsikringspremie	89 000	87 541
Forsikring		**89 000**	**87 541**
7400	Kontingenter	3 100	3 100
7770	Bankomkostninger	5 000	5 064

Budsjett Boligsameiet Hølandsgaten 22 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
7771	EHF-fakturagebyr	0	62
7790	Diverse kostnader	5 000	8 390
Andre kostnader		**13 100**	**16 616**
Sum driftskostnader		**1 160 862**	**1 187 917**
Driftsresultat		**129 234**	**87 039**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	367
8070	Andre finansinntekter	6 000	8 277
Finansinntekter		**6 000**	**8 644**
8151	Handelsbanken 8398.71.87150	100 000	102 525
Finanskostnader		**100 000**	**102 525**
Netto finansresultat		**-94 000**	**-93 881**
Årets resultat		**35 234**	**-6 842**

BankID Signing
Henrik Melby
2025-02-18

BankID Signing
Kjell Johansen
2025-02-18

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Hølandsgaten 22
Tid: 17.februar 2025, kl. 1800
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS, møterom 4 i 4. etasje

Konstituering

- 7 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Kjell Johansen ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Henrik Melby ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, viser et underskudd på kr 6842 og en negativ egenkapital på kr 875167, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 75000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Dugnad vår 2025/fellesområde**
   - Årsmøtet vedtok at Styret i boligsameiet står fritt til å leie en container når det behov.

5. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 35.234 og det ble vedtatt 7% økning av felles kostander fra 01.07.2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. **Valg**

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Kjell Johansen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Kristoffer Håkon Håkonsen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Henrik Melby	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl.18:49

Oslo, 18. februar 2025

Kjell Johansen
møteleder

Henrik Melby
seksjonseier

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HØLANDSGATA 22B

Dato: 25.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86493940
7904846

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 199

Vi viser til bestilling av 20240625 for HØLANDSGATA 22B.

GNR. 231 BNR. 199

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1917.

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

618 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

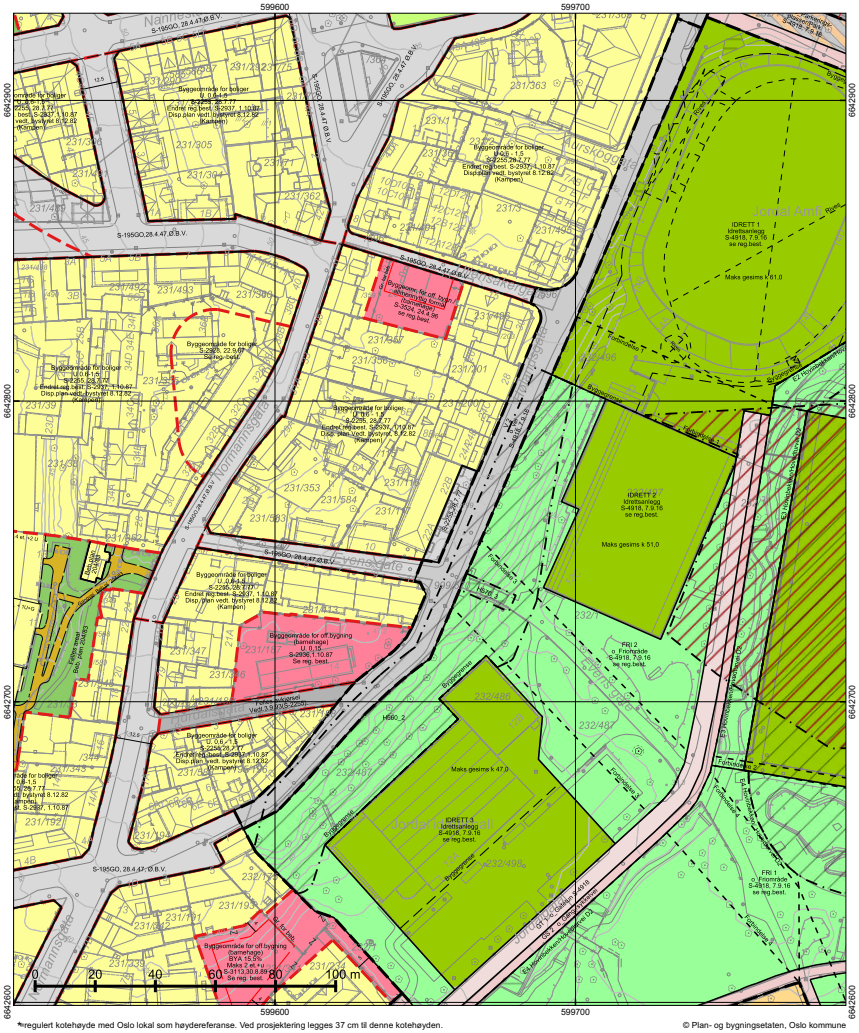
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327953/ 86507834
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP
Adresse: HØLANDSGATA 22A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/199

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1400 - Idrettsanlegg
- 2010 - Veg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

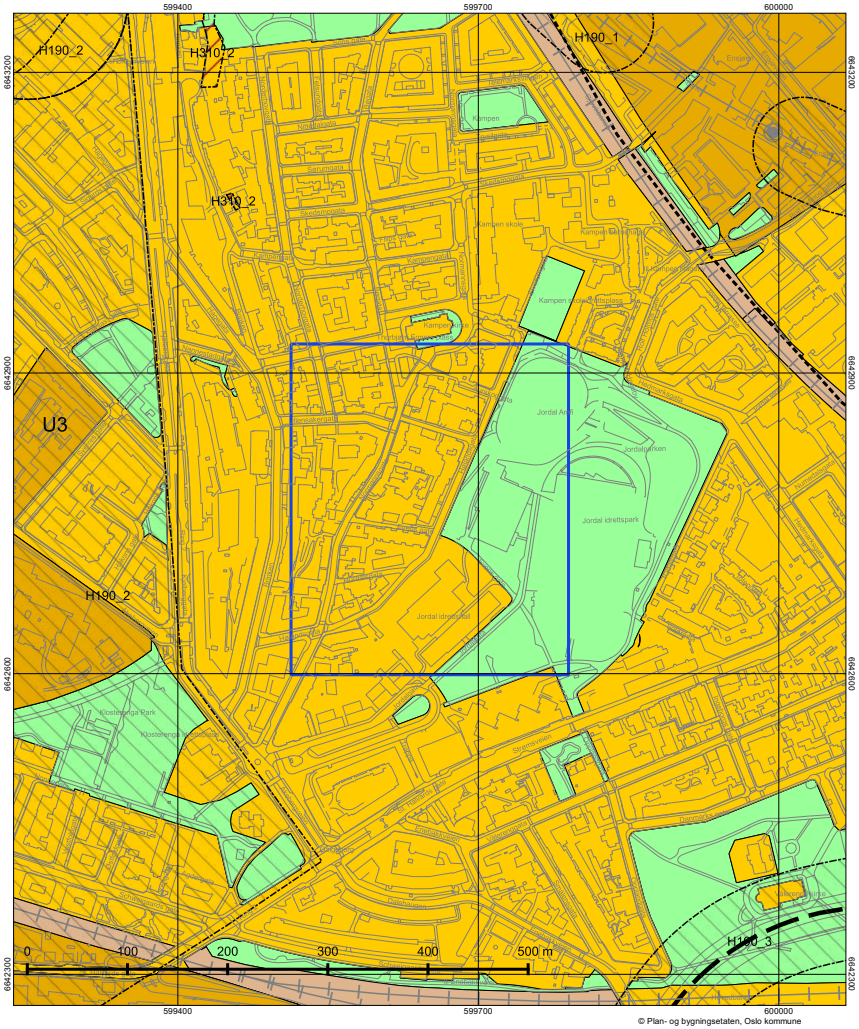
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 18.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327953/86507834
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 22-0041/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hølandsgata 22A 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 199, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no