

Hølandsgata 2C



Velkommen til

Hølandsgata 2C



Salgsoppgaven produsert 16. september 2024

KAMPEN

Nyoppusset 3-roms i klassisk bygård med høy standard, etasjeovn og stukkatur. Felles takterrasse og forhage. Lave omk.

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	204 923,-
Omkostninger	11 640,-
Totalpris	6 716 563,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 541,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1894
Tomt	658 kvm, eiet

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no


ARTS & CRAFTS
MORRIS


ARTS & CRAFTS
W MORRIS



Kort fortalt

- HØLANDSGATA 2C
- Presentert av Vilde Nadden

- Er du på jakt etter en strøken og sjarmerende 3-roms leilighet på Kampen? Da bør denne være midt i blinken. Hele leiligheten har blitt pusset opp i 2023/2024 med gjennomtenkte farge- og materialvalg. Standarden er høy, med en perfekt kombinasjon av klassiske mot det moderne.

- Noen høydepunkter:
- Nyoppusset kjøkken og bad
- Nytt elektrisk anlegg
- Vakker stukkatur og rosett
- Sjarmerende etasjeovn i stue
- Takhøyde på hele 2,76 m
- Gulv m/ fiskebeinsmønster
- Borettslaget holder på å undersøke muligheten for balkong mot bakgård. Se salgsoppgaven for mer informasjon.

- Kampen er et idyllisk boligområde med særegen "landsbyfølelse", og er preget av verneverdige gårder og sjarmerende trehusbebyggelse, trange smale gater og hyggelige parkanlegg.

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	84 kvm

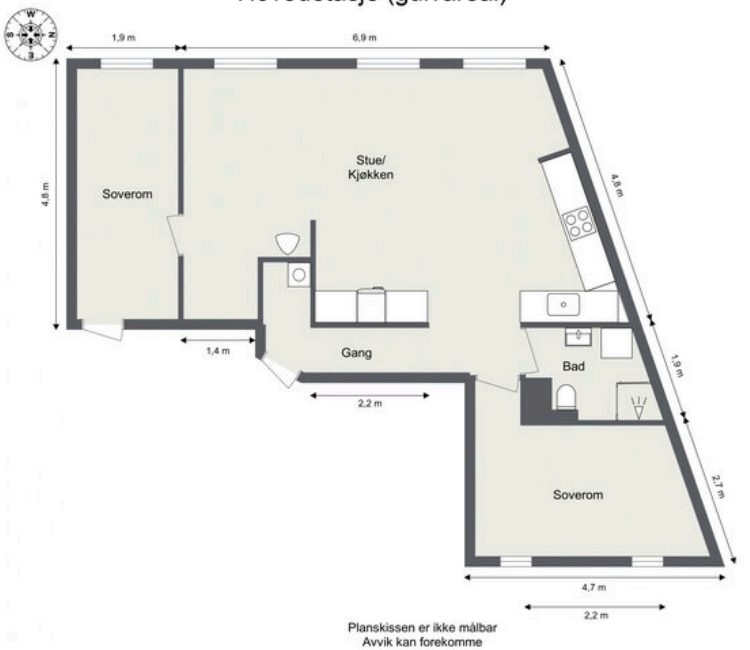
Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 72 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod på 2,6 kvm i trappeoppgang og en kjellerbod på 9,5 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Hølandsgata 2C

Hovedetasje (gulvareal)



Forklaring av bilde/rommet















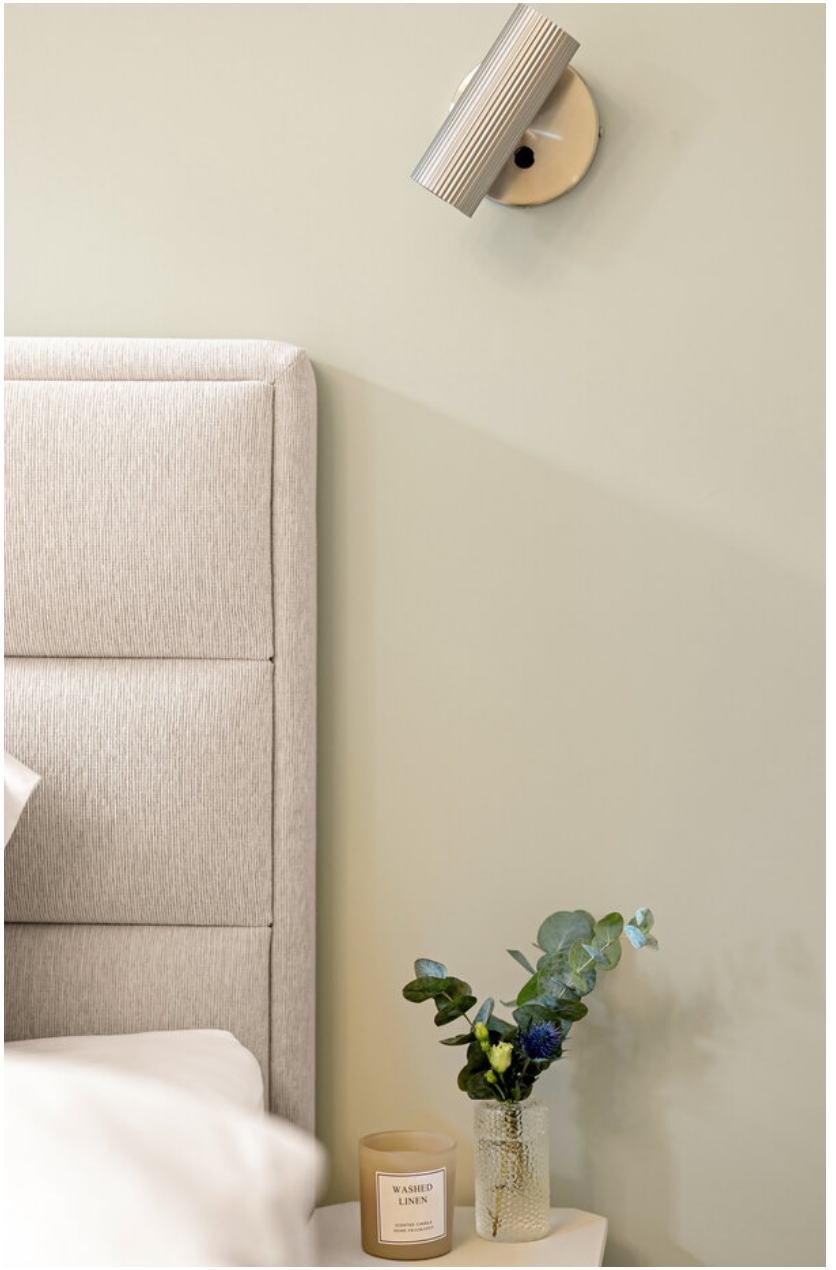





PRAIRIE ROSE






WASHED
LINEN








GALERIE D'ART
LE POUVOIR DES FLEURS





Informasjon

Hølandsgata 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0255/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hølandsgata 2C, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 31, snr 7 i Oslo kommune
Andelsnr 5 i HØLANDSGATA 2 BRL, org.nr. 931807226

Selger
Silje Røise

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,00 (Prisantydning)
204 923,00 (Andel av fellesgjeld)
---
6 704 923,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 240,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 640,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 706 163,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 716 563,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:

BRA-i: 72 kvm. Gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 72 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod på 2,6 kvm i trappeoppgang og en kjellerbod på 9,5 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder i kjelleren på 2,6m2 og 9.5m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Arealer er inkludert kasser, sjakter, piper og tekniske vegger.
Leiligheten er vanskelig å måle opp på grunn av skrå planløsning mm. Mindre avvik ut over lovlig avvik kan derfor forekomme. For en mer nøyaktig måling anbefaler det å bruke firma som har spesialiser seg på arealmåling.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av: Gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2,6 kvm og kjellerbod på 9,5 kvm.

Borettslaget har en felles takterrasse, indre gårdsrom og gressplen rundt bygården.

Standard

ENTRÉ

Innbydende og praktisk entré med god plass til å sette inn garderobeskap og andre smarte oppbevaringsløsninger. Downlights i tak og fiskebeinslaminat på gulv. Praktisk med nytt callinganlegg slik at man kan åpne opp via telefon. Sikringsskapet er plassert i mellomgangen utenfor leiligheten. Nytt elektrisk anlegg i 2023/2024. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang. Inngang til oppgang C fra indre gårdsrom.

STUE OG KJØKKEN
Utrolig lyst og hyggelig oppholdsrom med mange store vindusflater mot sydvest. Her har man god plass til spisebord, sofagruppe og ønsket TV-møblement. Plassbesparende og sosialt med åpen løsning mellom stue og kjøkken. De mange store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys. Gulv har overflater av laminat lagt i fiskebeinsmønster. Vegger har overflater av malte plater og malt mur. Himlinger har overflater av malte plater. Generøs takhøyde på 2,76 m. Vakker stukkatur og rosett er montert i tak.

Utrolig fin etasjeovn som varmer godt om vinteren. Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2021 med nytt stålrør.
Alle lamper/lysbrytere er koblet opp til et system som heter Plejd, og kan om ønskelig også styres via app. Dobbeltrykk på lysbryteren ved utgangen, og alt lys slår seg av.

KJØKKEN
Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og keramikk benkeplate som gir et eksklusivt utrykk. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper. Kjøkkenet er helt nytt i 2023/2024. Integrert avtrekk i stekeplate med kullfilter. Vegglampene på kjøkkenet er tilsvarende fra Albastar og er spesialbestilt Wall scone vintage italian style – Alabaster Studio.

Påkostede dørhåndtak som står i stil med kjøkkenknottene.

SOVEROM I OG II
Leiligheten har to romslige soverom. Begge rommene har god plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderobeskap. Alle stikkontakter er svært nøye gjennomtenkt som vil gjøre det enkelt å møblere.

Hovedsoverom med spesiallaget garderobeløsning som er laget i klassisk stil. To store vinduer mot stille, indre gårdsrom. Vegghengte nattbordslamper med skjulte ledninger. Borettslaget er i dialog med Balkongteam om mulig balkongbygging mot bakgård. Konferer med megler for mer informasjon.

Soverom II er i dag innredet som soverom/gjesterom/kontor. Stort vindu som gir godt med naturlig lys. Det er god plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap som medfølger.

På soverom II er det en dør inni garderobeskap som går til felles gang. Mest sannsynlig vil det være mulig å tette igjen dette, men det kan ikke gjøres før mellomgangene er omregulert til bolig. Selger har hatt det som det er nå og syns det fungerer veldig fint - man kan også sette opp hyller videre innover slik at man får dypere lagringsplass.

BAD
Romslig og moderne bad med downlights og gulvvarme. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Praktisk med inngang til badet fra mellomgang, rett ved hovedsoverom.

Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Belegg ligger ned i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder med fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles luftekanal, til luft under døren. Vinylbelegg på gulv med varmekabler og våtromsplater på vegg. Malte plater i tak. Døren til badet er solid lyddør.

Modernisering og påkostninger

Hele leiligheten har blitt pusset opp i 2023/2024. Følgende har blitt gjort:
- Optimalisering av planløsning
- Full utskiftning av det elektriske anlegget- elektrisk lys kan styres via applikasjon.
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Oppussing av bad med varmekabler.
- Gulv er avrettet og det er lagt nytt gulv og listverk.
- Ny ytterdør ihht. brannkrav.
- Installering av peis i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hva er H-nummeret til leiligheten? H0202.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært. Vinylbelegg ihht våtromsnorm, fungerende membran. Støp, varmekabler, downlights, bryterpanel. Våtromsplater på
vegg utført av snekker. Firma: Byggbelegg Elvestad AS og Euro Elektro AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Det har blitt lagt våtromsbelegg på gulv som er ihht våtromsnorm og godkjent membran.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført av kompis som er rørlegger som

har vært i bransjen i 20 år. System RIR av ROTH.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Borettslaget opplevde en vannlekkasje i fjor fra første etasje i en annen del av bygården. Årsak; Leilighet var ikke oppvarmet , og vannrør sprakk grunnet kuldegrader inne i leiligheten. Påvirker ikke leilighet eller bod.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Full utskiftning av det elektriske anlegget i leiligheten. Dersom ønskelig kan lys justeres via app på telefon. Firma: Euro Elektro AS.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært. Fasaden til borettslaget ble rehabilitert i 2023. Firma: Oslo Malermester Forretning AS.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Svar: Styret vurderer en liten økning i fellesgjelden på ca NOK 300.000. Dette er ikke fastslått, men dersom det gjennomføres vil det utgjøre ca NOK 15.000 i økt fellesgjeld for denne andelen tilsvarende ca 71kr i mnd.

Se hele egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Stavern taksering AS v/ Rune Larsen

Byggemåte

- Leilighetsbygg i betongkonstruksjon med fasade av pusset mur.
- Vinduer fra 1980. Vinduene er side-hengslet og bunn hengslet vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
- Hvit glatt ytterdør , døren er i god stand.
- Trebjelkelag som skille ned mot underliggende areal, er trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet i leiligheten ble flytesparklet ved renovering i 2024.
- Leiligheten har 2 piper som er synlige i leiligheten og på plantegninger, kun en av pipene er i bruk. Feie luke er trolig i kjeller, ikke inspisert. Vedovn er montert i stue. Pipeløp ble rehabilitert av gårdseier i 2021 ifølge eier.
- Vannledninger: Vannrør av plast, rør-i-rør system.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad, Til luft via ventiler/vinduer.
- Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler/vinduer.
- Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet, oppgradert/bygget nytt i 2024.
- Leiligheten har to stoppekraner. Den ene er plassert på badet ved siden av toalettet i den hvite luken til høyre. Den andre er plassert på kjøkkenet under vasken, her er også waterguard plassert.

Sammendrag leilighet fra tilstandsrapport:
Leilighetsbygg i betongkonstruksjon med fasade av pusset mur.
Leiligheten holder høy standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Eksklusive laminat gulv i fiskebeins mønster på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, keramikk benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har avvik som en eventuelt

kjøper bør lese nøye, ingen av avvikene trenger umiddelbare tiltak Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Vinduer: Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid. Vindu på gjestesoverom og i stue nærmest gjestesoverom holder seg kun åpne ved hjelp av ekstern hjelp.

Resten har fått tilstandsgrad 1. Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vegglamper på kjøkken og soverom.
- Garderobeskap som er i leiligheten under visning.

Dette medfølger ikke:
- Vaskemaskin.
- Ingen taklamper.
- Fastmonterte rullgardiner på soverom og soverom II. Kan evt. kjøpes etter avtale med selger.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad. Etasjeovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
I snitt har strømregningen utgjort ca. 2500 kr pr kvartal inkludert nettleie det siste året, tilsvarende ca. 1400kWh i kvartalet. Merk at dette var før peisen ble montert.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 541,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann, internett (Telenor), betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og løpende vedlikehold.

Fordelt slik:
Felleskostnader: 3 272,-
Renter: 920,-
Bredbånd Telenor: 349,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 501 431,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 005 724,- pr. 2022

Det er prøvd innhente formuesverdi via Altinn, uten hell. Mulig dette er fordi borettslaget er såpass nyetablert. Tallene som er oppgitt er derfor hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Det er montert fiber i bygården. Telenor er leverandør.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 16 (+ 3 andeler). Lagets består av gnr. 231 bnr. 31, samtlige boligseksjoner, samt næringsseksjon 2 i Oslo kommune. Næringsseksjon 1 inngår ikke i lagets eiendom. Borettslaget vil således være del av Sameiet Hølandsgata 2, og beboerne i Hølandsgata 2 BRL plikter å sette seg inn i og respektere sameiets vedtekter og eventuelle fastsatte husordensregler.
- Forretningsfører er Halden Boligbyggelag ihht. kontrakt.
- Felles takterrasse, bakgård og forhage.
- Felles varmtvannstanker i bygget.

Borettslaget ble opprettet i 2023 etter at tidligere eier konverterte bygården til et borettslag og solgte ut samtlige enheter til nye andelseiere. Alle leilighetene har stort sett blitt totalrenovert og de er nå et fulltallig borettslag. Dagens styre består

av 2 styremedlemmer, 1 varamedlem og en styreleder og vi ble valgt inn tidligere i år.

BALKONGER
Det har vært gjennomført en balkongbefaring og dersom det er mulig/ønskelig å sette opp balkong i leiligheten vil det påløpe kostnader til den enkelte enten i form av en kontantbetaling eller i form av økt fellesgjeld knyttet til dette. Status per 12.09.2024: Status er at vi har hatt Balkongteam på befaring - de har gitt oss et tilbud på jobben, og definert hvilke andeler som evt. kan få balkong. Boligen som skal selges her er en av de. Vi planlegger å ha en generalforsamling i borettslaget, forhåpentligvis i løpet av høsten, hvor vi stemmer over forslaget- og håper selvfølgelig på flertall.

Styret gjennomførte en økning i felleskostnadene tidligere i 2024. Forretningsfører, HABO, har videre foreslått ytterligere økninger de kommende årene, dette er ikke besluttet og er heller noe styret vil vurdere løpende ved evt. behov. Det presiseres at borettslaget fortsatt er i en oppstartsprosess hvor det bør påregnes endringer/økning i fellesgjeld frem til alle kostnader/utgifter, faste og uforutsette, er tatt høyde for.

Borettslaget har nylig meldt seg inn i Huseierne, som befarte bygården tidligere i år. Dette for å bistå styret med en vedlikeholdsplan for borettslaget. Rapporten og vedlikeholdsplanen skulle være en ledesnor for styret i en oppstartsprosess, ettersom det ikke var mye informasjon om gården å oppdrive fra tidligere.

Oppgraderinger som allerede er utført i regi av borettslaget:
- Utvendig rehabilitering av fasade
- Installert brannvarslingsystem i fellesområder
- Varmekabler på avløpsrør i oppgang A
- Inngått avtale om bredbånd/fiber med Telenor
- Inngått avtale med Solid Eiendomsservice AS om måking/merking av rasfare
- Installert varmeovner i begge trappeoppgangene og kjeller
- Montert nytt callinganlegg fra Defigo

Informasjon fra styreleder den 12.09.2024:
Denne høsten/vinteren planlegger vi å:
- Det var vinteren 2023/2024 vannlekkasjer forårsaket av tidligere eier, og borettslaget har hatt en forsikringssak på dette som nå er avklart og utbetalt. Som følge av vannlekkasjen ble 4 boder påvirket og det er disse, samt et par ekstra boder som nå skal bygges opp igjen.
- Rehabilitere rør/avløp i kjeller: herunder nye stoppekraner, etterisolere rør, bytte nødvendige rørstrekker mm.
- Legge nye varmekabler i takrenner
- Øke brannsikkerheten i gården: koble samtlige enheter/andeler på felles brannvarslingssystem
Foruten om dette så er vi en engasjert gjeng som også påregner å gjøre en del vedlikehold på dugnad. Andre ting vi har snakket løst og fast om er: oppgradering av felles gårdsrom m/platting og sykkelhus, overflatebehandling/maling av felles arealer/trapperom.

Videre ønsker borettslaget å gjøre følgende oppgraderinger:
- Oppgangene skal etter hvert freshes opp, men dette gjøres på dugnad
- Takterrassen får muligens nye terrassebord, men dette gjøres også på dugnad da vi har dyktige håndverkere i brl.
- Det skal bygges en fin platting i bakgården, men denne bygges av andelseiere da det er flere fagfolk som bor her.
Borettslaget har også noen mellomganger som nå er solgt til ny eier og som skal omreguleres fra næring til bolig. Dette vil resultere i tre nye andeler i borettslaget

som vil bidra positivt inn i borettslagets økonomi i form av flere som betaler felleskost.

Hvordan har selger opplevd driften og informasjon fra styret?
Svar: Styret er som tidligere nevnt proaktivt og består av 3 stk + et varamedlem. Formell informasjon sendes ut via mail og løpende oppdateringer gis til andelseiere via facebook/messengergruppe. Her deles det også ting fra andre andelseiere og fungerer som en god kommunikasjonsplatform. Alle som bor i bygården er unge og driftige par, så dette er et superhyggelig borettslag som også er grunnen til at vi ønsker å bo her selv.

Kontaktinformasjon til styret:
Styreleder: Iselin Granly
Telefon: Mob.: 90188393
E-post: iselin0807@hotmail.com

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Nei, det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 204 923,- pr. 01.08.2024

Lånenummer: 16367665398, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 13.08.2024: 3 700 000
Andel av saldo: 204 923
Første termin: 31.12.2023Neste avdrag: 30.09.2028 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB

Informasjon fra styreleder den 12.09.2024:
Borettslaget har et lån på NOK 2.700.000 knyttet til etablering av borettslaget, og den respektive andelen eier basert på en gitt fordelingsnøkkel en brøk av ovennevnte lån.

Borettslaget planlegger å refinansiere tidligere lån med 1,5 millioner denne høsten, utelukkende til vedlikehold. Lånet har fortsatt avdragsfrihet i et par år til (litt usikker på stående fot akkurat hvor lenge vi har igjen), så lånet vil ikke påvirke felleskostnadene pr. nå. Vi er fortsatt i en oppstartsfase (borettslaget ble stiftet november i fjor, og sittende styre har kun vært inne siden april), så det er nok ikke 100% avklart om felleskostnadene som ligger nå er reell sum videre for kommende år. Vi jobber med å utarbeide et langtidsbudsjett som vi oversender til HABO slik at de kan se nærmere på kostnadene for neste år. Jeg ville kanskje

regnet med at det vil bli en økning - men vi prøver å holde kostnadene nede så godt vi kan.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. 275 088,- for året 2023. Se årsregnskapet for mer informasjon.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Utdrag fra vedtektene:
1.3 Laget består av eiendommene:
1.3.1 Lagets eiendom
Lagets består av gnr. 231 bnr. 31, samtlige boligseksjoner, samt næringsseksjon 2 i Oslo kommune. Næringsseksjon 1 inngår ikke i lagets eiendom. Borettslaget vil således være del av Sameiet Hølandsgata 2, og beboerne i Hølandsgata 2 BRL plikter å sette seg inn i og respektere sameiets vedtekter og eventuelle fastsatte husordensregler.

1.3.2 Særlig utbyggingsrett
Til næringsseksjon 2 er det knyttet 3 andeler (andel 17, 18, og 19) som stifter av laget har eksklusiv rett til å utvikle og bygge ut til boliger. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av disse andeler, og denne tilfaller stifteren ubeskåret. Borettslagets styre og øvrige andelseiere plikter uten ugrunnet opphold, uten forbehold og uten krav på vederlag å nødvendig medvirke til å realisere eiers planer som gjelder utbygging av andel 17, 18 og 19 til boenheter. Andel 17, 18 og 19 har rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leilighetene, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Dette gjelder også rett til takoppløft og etablering av takterrasser. Retten omfatter også rett til fremføring av infrastruktur, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesarealer og i de øvrige andeler. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet er ikke avhengig av beslutning på årsmøtet, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier. Eier av andel 17, 18 og 19 har individuell rett til å benytte eksisterende kanaler som omtalt samt til å etablere nye slike på de angitte vilkår, herunder til å fremføre slike installasjoner på fasade / over tak. Beslutning om gjennomføring vil ikke kreve nytt generalforsamlingsvedtak. Utbygger plikter å holde styret informert om planene og tidsperspektivet for gjennomføring. Gjennomføring må være hensynsfull og forsvarlig. Ved motstrid mellom denne bestemmelsen og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(1) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
(6) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
(8) Stifter eller hans rettsetterfølger vedlikeholder kontor/kjøkken på 24 m2 i 2.etasjeplan.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på
andelseierne. Borettslagets plikt grenser mot Eierseksjonssameiet slik den følger av sameiets vedtekter.
Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av
mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde
ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget / sameiet har rett til å føre nye slike
installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av
termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende
veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak
av varmekabler.
(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og
for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal
gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf
borettslagsloven § 5-18.

Se hele vedtektene vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes, se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Borettslaget har ikke husordensregler p.t.

Borettslagets forsikring

If forsikring
Polisenr. SP5410607.2.1

Tomt

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling, men det er heller ikke nødvendig da leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men bygningsanmeldelse fra 1894. Se dokumentet vedlagt i salgsoppgaven. Dette ansees som en forgjenger til ferdigattest. At bygningsanmeldelsen 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.

Fra annen annonse:
- Fasader er renhugget og pusset/malt i 1968. Tiltaket medførte endring av uttrykk på fasade og var derfor søknadspliktig. Ferdigattest for tiltaket er datert den 23.06.1969.
- Ferdigattest for rehabilitering av gården og innredning av leiligheter på loft datert i 1981. Rehabilitering omfattet innlegging av nye bad og nye kjøkken i samtlige leiligheter, samt innsetting av nye vinduer og innredning av loftsetasjen med tre loftsleiligheter. Terrasser for alle loftsleiligheter og felles terrasse med adkomst fra begge oppganger ble etablert. I andre, tredje og fjerde etasje ble det tilrettelagt med felles bodarealer (særavtale) og gangforbindelse (rømningsvei) mellom begge trapperommene. På loft ble felles takterrasse tilrettelagt som forbindelse mellom de to oppgangene. Ferdigattest for tiltaket er datert den 01.04.1981.
- Bruksendring av tidligere butikklokale i 1. etasje til boligformål med tilhørende fasadeendringer. Fasadeendringen har omfattet innsetting av ny ytterdør og nye vinduer med isolerglass i første etasje, samt nye vinduer med midtsposser i del av kjeller mot Hølandsgata. Ferdigattest foreligger.
- Tre skorsteiner er rehabilitert. Ferdigattest datert i 2021.

Det er vanskelig å tyde de originale bygningstegningene, men det ser ut som at kjøkkenet opprinnelig var der hovedsoverom er i dag. Badet er etablert i ettertid. Det var tidligere en vegg mellom stue og kjøkken og soverom II er etablert. Det er flere døråpninger som er blendet. Se de originale bygningstegningene vedlagt i salgsoppgaven. Leiligheten selges slik den fremstår på visning. I 1978-1981 ble bygården bygget om, ref. punktet over her: Ferdigattest for rehabilitering av gården og innredning av leiligheter på loft datert i 1981. Dagens planløsning har følgende avvik fra de tegningene som ble sendt inn da: Dagens bad er etablert

der det stod "kott". Kjøkken var der hovedsoverom er i dag. Det var en vegg midt i det rommet som i dag er hovedsoverom, denne er fjernet. Soverom II var dobbelt så stort. Den veggen mellom stue og soverom er fjernet, og det er etablert en ny vegg for å gjøre stuen større og soverom mindre. Lite areal/kott fra dagens soverom II er åpnet opp mot dagens yttergang, og stengt mot soverom II. Se tegninger vedlagt i salgsoppgaven.

Tidligere var adressen Brinken 5. Se saksinnsyn her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp?text=brinken+5&doSearch2=S%F8k+i+sak+ og her på ny adresse https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp?text=h%F8landsgata+2

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Byggeområde for boliger." U 1.0-1.5. Se sak: S-2255, saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, vedtatt av Miljøverndepartementet datert 28.07.1977. Merk: Endret reg.best S-2937, 1.10.87.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Det bygges i dag et næringslokale i hjørnet av bygget. Der vil det komme opp et arkitektkontor.
- Hølandsgata 1 A-C - Boring av 11 energibrønner. Saksnummer 202300598. Siste bevegelse: Siste dok. 02.09.2024.
- Hølandsgata 2 - Installering av brannalarmanlegg. Saksnummer 202313054. Siste bevegelse: Siste dok. 19.04.2024.
- Saksnr 202305104. Saken gjelder: Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland. Sakstype: Detaljregulering. Se saken her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305104
- Jordalgata 12 - Riving av eksisterende Jordal Amfi med tilbygg, bygg mellom Jordal Amfi og ungdomshall, og frittstående driftsbygninger i tilknytning til Jordal Amfi. Saksnummer 201615247. Siste bevegelse. Siste dok. 03.09.2024

Se Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon om planer i nærområdet. Bygging, rives og arbeid må alltid påregnes i en storby.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/31/7:
06.03.1894 - Dokumentnr: 990919 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1960 - Dokumentnr: 514186 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2023 - Dokumentnr: 775922 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1422

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 0,90% av salgssum
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra kommer evt. i tillegg.

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 941,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 500,-

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 27. september 2024

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Elendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Hølandsgata 2C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hølandsgata 2 C, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 31
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 19.07.2024 **Rapportdato:** 08.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2572 **Referansenummer:** PN4772

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hølandsgata 2 C, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 31
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert 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 av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg i betongkonstruksjon med fasade av pusset mur.
Leiligheten holder høy standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Eksklusive laminat gulv i fiskebeins mønster på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, keramikk benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har avvik som en eventuelt kjøper bør lese nøye, ingen av avvikene trenger umiddelbare tiltak Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Side hengslet og bunn hengslet vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.
Vindu på gjestesoverom og i stue nærmest gjestesoverom holder seg kun åpne ved hjelp av ekstern hjelp.
Hvit glatt ytterdør , døren er i god stand.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat lagt i fiskebeinmønster, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, våtromsplater på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Overflater er i generelt god stand, mindre svikt og knirk i gulvet i oppholdsrom på befarings dagen som ikke er til sjenanse og trolig innenfor toleranse krav.
Trebjelkelag som skille ned mot underliggende areal, er trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet i leiligheten ble flyte sparklet ved renovering i 2024.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et område med særlig høy mengder med tanke på radonholdig grunn. Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant
Leiligheten har 2 piper som er synlige i leiligheten og på plantegninger, kun en av pipene er i bruk. Tilstand på pipen vites ikke da den kun er inspisert inne i leiligheten. Feie luke er trolig i kjeller, ikke inspisert. Vedovn er montert i stue.
Pipeløp ble rehabilitert av gårdseier i 2021 ifølge eier.

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med våtroms plater på vegg, belegg på gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Belegg ligger ned i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder med fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles luftekanal, til luft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og keramikk benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper. Kjøkkenet er som nytt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, rør i rør system.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad, Til luft via ventiler/vinduer.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet, oppgradert/bygget nytt i 2024. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

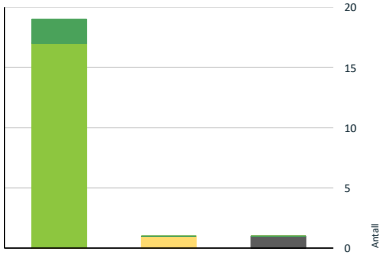
Leilighetens planløsning innvendig avviker fra originale byggetegninger.

Hølandsgata 2 C, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 31
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.
Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

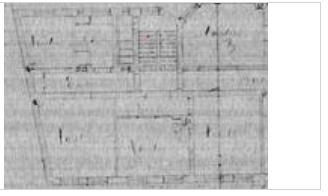
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1894

Kommentar
Oppgradert i 2024

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt,

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Side hengslet og bunn hengslet vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.
Vindu på gjestesoverom og i stue nærmest gjestesoverom holder seg kun åpne ved hjelp av ekstern hjelp.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Hvit glatt ytterdør , døren er i god stand.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat lagt i fiskebeinmønster, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, våtromsplater på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Overflater er i generelt god stand, mindre svikt og knirk i gulvet i oppholdsrom på befarings dagen som ikke er til sjenanse og trolig innenfor toleranse krav.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som skille ned mot underliggende areal, er trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet i leiligheten ble flyte sparklet ved renovering i 2024.

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et område med særlig høy mengder med tanke på radonholdig grunn. Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har 2 piper som er synlige i leiligheten og på plantegninger, kun en av pipene er i bruk. Tilstand på pipen vites ikke da den kun er inspisert inne i leiligheten. Feie luke er trolig i kjeller, ikke inspisert.
Vedovn er montert i stue.
Pipeløp ble rehabilitert av gårdseier i 2021 ifølge eier.

Høgalandsgata 2 C, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 31
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med våtroms plater på vegg, belegg på gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Belegg ligger ned i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder med fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles luftekanal, til luft under døren.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtroms plater på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med varmekabler.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 30mm..

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og våtromsbelegg som ligger ned i sluk og opp på vegg/dørterskel.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles kanal, til luft under døren.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og keramikk benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper. Kjøkkenet er som nytt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekk i stekeplate med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad, Til luft via ventiler/vinduer.

TG RJ Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet, oppgradert/bygget nytt i 2024. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring er fremlagt.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er nylig renovert og delvis byttet. Bilag for arbeid er fremlagt.



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

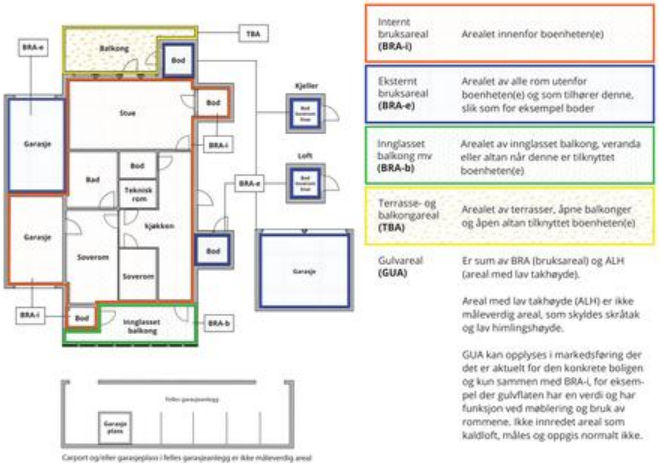
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hølandsgata 2 C, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 31
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72	12		84	
SUM	**72**	**12**			
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod 2	

Kommentar

Boder i kjelleren på 2,6m2 og 9.5m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Arealer er inkludert kasser, sjakter, piper og tekniske vegger.
Leiligheten er vanskelig å måle opp på grunn av skrå planløsning mm. Mindre avvik ut over lovlig avvik kan derfor forekomme. For en mer nøyaktig måling anbefaler det å bruke firma som har spesialiser seg på arealmåling. Roomly.
Leiligheten har god takhøyde på 2,76m2 målt i stuen.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leilighetens planløsning innvendig avviker fra originale byggetegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.7.2024	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	31		0	658.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hølandsgata 2 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØLANDSGATA 2 BRL	931807226			Røise Silje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Hølandsgata 2 C, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 31
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Idylliske Kampen er et område med en miks av sjarmerende trehusbebyggelse, klassiske bygårder og flotte grøntområdet. Her bor man godt skjermet for trafikk og støy, men allikevel i umiddelbar nærhet til de fleste service-tilbud. Kampen er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Schweigaards gate i Gamle Oslo. Fortsett til Åkebergveien. Sving til høyre og inn på Åkebergveien. Fortsett på Normannsgata. Kjør til Hølandsgata

Tilknytning vann

Eiendommen er trolig tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er trolig tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Hølandsgata 2 C, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 31
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjeneesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hølandsgata 2 C, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 31
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PN4772

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Oppdragsnr.
29-0255/24

Selger 1 navn
Silje Røise

Gateadresse
Hølandsgata 2C

Poststed
OSLO

Postnr
0655

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: SP5410607.1.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 29-0255/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Vinylbelegg ihht våtromsnorm, fungerende membran. Støp, varmekabler, downlights, bryterpanel. Våtromsplater på vegg utført av snekker.
Arbeid utført av: Byggbelegg Elvestad AS og Euro Elektro AS.

Filer
Garantiskjema varmekabel.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Kursfortegnelse.pdf | IMG_7713.jpeg | Elvestad - våtromsbelegg.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har blitt lagt våtromsbelegg på gulv som er ihht våtromsnorm og godkjent membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av utaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Utført av kompis som er rørlegger som har vært i bransjen i 20 år. System RIR av ROTH.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Borettslaget opplevde en vannlekkasje i fjor fra første etasje i en annen del av bygården. Årsak; Leilighet var ikke oppvarmet , og vannrør sprakk grunnet kuldegrader inne i leligheten. Påvirker ikke leilighet eller bod.

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Full utskiftning av det elektriske anlegget i leligheten. Dersom ønskelig kan lys justeres via app på telefon.
Arbeid utført av: Euro Elektro AS

Filer
Garantiskjema varmekabel.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Kursfortegnelse.pdf | IMG_7713.jpeg

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 29-0255/24

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasaden til borettslaget ble rehabilitert i 2023
Arbeid utført av	Oslo Malermester Forretning AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Beskrivelse	Styret vurderer en liten økning i fellesgjelden på ca NOK 300.000. Dette er ikke fastslått, men dersom det gjennomføres vil det utgjøre ca NOK 15.000 i økt fellesgjeld for denne andelen tilsvarende ca 71kr i mnd.

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

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

Document reference: 29-0255/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 29-0255/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Røise	d5a908ca4ecec9a4af1b2a4 308d26335ec9eed85	12.08.2024 07:55:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 29-0255/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hølandsgate 2 Brl onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Vika Atrium.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut:

Antall fremmøtte: 13 Antall stemmeberettigede: 13

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 14

Fra Halden boligbyggelag møtte: Richard Olsen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Richard Olsen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Richard Olsen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Silje Røise

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

2. Årsmelding for 2023

Gjennomgang av årsmelding for 2023.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:
Regnskap med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Ingen honorar til styret.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for år:

Vedtak:
Iselin Granli valgt for 1 år.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for år:

Styremedlem velges for år:

Vedtak:
Aslak Haanshuus valgt for 2 år.

Brittany Bolling-Nilsen valgt for 2 år

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for år

Vedtak:
Ingrid Giæver valgt for 1 år.

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:
Jan Holte og Silje Røise valgt for 1 år.

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: ingen

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter §9.2 og §13.3

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den ***20***. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. ***Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.***

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. ***Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.***

Ref Burettslagslova § 7-6 punkt 3.

Vedtak:

Endring i § 9.2 punkt 1 og 13.3 punkt 2 enstemmig vedtatt.

6.2 Endring av vedtekter §4 Overlating av bruk

Forslag på vedtektsendring etter borettslagsloven §5-3 - 5-10. Se vedlegg til innkallingen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6.3 Utskiftning av vinduer og calling-anlegg

Ønske om utskiftning av vinduer, hvordan gå videre med dette da det inngår i borettslagets vedlikeholdsplikt.

Ønske om installasjon av calling-anlegg i bygget.

Vedtak:

Utgår, styret tar tak i saken.

Enstemmig vedtatt.

7. Informasjon fra utbygger

Vedlagt følger svar på spørsmål som ble oversendt til utbygger:

1. Boder: De følger med 1 bod pr andel, boder er utdelt ved overtagelse til hver enkelt, totalt er det pr nå 16 andeler, 15 boder i kjeller, 6 boder i oppganger. Evt. overskudd kan fordeles av fremtidig styre.
2. Oversikt over utbedringer kommer i årsberetning
3. Regnskap blir utsendt, forretningsfører vil også være tilstede på generalforsamling og kan besvare spm.
4. Forsikringssaker: Rapporter vil ettersendes.

-Innbrudd: Dette ble som kommunisert ikke innberettet som forsikringssak da egenandel er NOK 50.000. Dører til oppganger ble utbedret med stållister.

-Vannlekkasje 8.12.23 omfattet leilighet 12,22,32 og kjeller ved brannsensor. Takstmann fra

Kaph gjennomførte befaring, det ble utbetalt kontantoppgjør til Hølandsgata 2 Holding AS (som eier) da Kaph ikke kunne gjennomføre arbeid før etter 2 måneder. Kontantoppgjøret gjaldt utbedringer i de tre andelene. Da disse skulle selges ble det opplyst kjøpere og rapport vedlagt. Utbedring av rørskadene ble betalt av Hølandsgata 2 Holding AS og ikke belastet BRLet. Andelene ble solgt med rabatt grunnet det inntrufne.

Kjellerareal skal følges opp ytterliggere i lys av siste dagers informasjon.

--Vannlekkasje 10.02.24 ble ikke opprettet sak da leiligheten likevel skulle rehabiliteres, rørlegger ble belastet eier og ikke borettslaget.

-Vannlekkasje 01.03.24, opprettet forsikringssak som ikke er avsluttet, har blitt enig med kontakt om kontantoppgjør på skader i selve leilighet som skal tilfalle borettslaget, utbedring i kjeller utføres av forsikringsselskap. Borettslaget er til nå belastet for elektriker, rørlegger som vil bli refundert av forsikringsselskap, det samme vil resten av kostnader forbundet med utbedring av kjeller. Vannlekkasje følges opp av Ole Martin Røyr innen kort tid sammen med brannvarselere. Rapporterer status til styret.

5) Salg av andeler og overdragelser er tilgjengelig informasjon som kan innhentes på eget initiativ.

6) Brannvarslingssystem: Etter det jeg har forstått så er det ikke påkrevet annet enn brannvarslere og pulverapparat i leilighetene. Jeg aner ikke hvem som sier dette er en plikt da selve anlegget heller ikke er påkrevet.

7) Det jeg har mottatt av informasjon er at andel 3 skal rehabiliteres fullstendig, arealene i etasjene over skal bygges om til mindre leiligheter, minimum 24kvm, men alt av areal tilhører næringsseksjonen, dvs. kan man bruke gjennomganger såfremt dette ikke kommer i strid med branntekniske krav/ reguleringer. Se vedtekter pkt 1.3.2

Oppgitt tidsramme er 3-4 mnd.

8) Det er uheldig at dette har inntruffet, her er eier informert av styret. Utenom egeninnsats av andelseiere så er ikke borettslaget belastet økonomisk og en evt. utbetaling av forsikringssum vil tilfalle borettslaget som en kompensasjon.

Vedtak:

Orientert.

Møteleder: Richard Sverre Olsen (sign.) 19.04.2024

Protokollvitne: Silje Røise (sign.) 12.04.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg Dato utkjørt: 13.08.24 Side 1 av 2

Hølandsgate 2 Brl
Hølandsgata 2 C
0655 OSLO

Vår ref.: 549/5
Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE
Eiere: Silje Røise

Fødselsdato eier: 11.11.1994

Organisasjonsnr: 931 807 226
Andelsnr: 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 541**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 272
	Renter	920
Tilleggsytelser:	Bredbånd Telenor	349

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	204 923	Gjeld siste årsoppg.:	229 211
Klient ajourf. lån:	3 700 000	Klient gj. s. årsoppg.:	3 909 330

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367665398, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 13.08.2024: 3 700 000
Andel av saldo: 204 923
Første termin: 31.12.2023Neste avdrag: 30.09.2028 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Iselin Granly
Adresse: Hølandsgata 2 C
Postnr/-sted: 0655 OSLO
Telefon: Mob.: 90188393
E-post: iselin0807@hotmail.com
Webside: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	229 211	Andre inntekter:	102
Annen formue:	0	Utgifter:	1 166		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 231/31
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF	Polisenr:	SP5410607.2.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2023			SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg Dato utkjørt: 13.08.24 Side 2 av 2

Hølandsgate 2 Brl
Hølandsgata 2 C
0655 OSLO

Vår ref.: 549/5
Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE
Eiere: Silje Røise

Fødselsdato eier: 11.11.1994

Organisasjonsnr: 931 807 226

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	72
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Annen informasjon:

Endret på ekstraordinært årsmøte 24.8.2023

VEDTEKTER FOR HØLANDSGATA 2 BRL

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Hølandsgata 2 BRL er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Hølandsgata 2 A-C i Oslo, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

1.3.1 Lagets eiendom

Lagets består av gnr. 231 bnr. 31, samtlige boligseksjoner, samt næringsseksjon 2 i Oslo kommune. Næringsseksjon 1 inngår ikke i lagets eiendom. Borettslaget vil således være del av Sameiet Hølandsgata 2, og beboerne i Hølandsgata 2 BRL plikter å sette seg inn i og respektere sameiets vedtekter og eventuelle fastsatte husordensregler.

1.3.2 Særlig utbyggingsrett

Til næringsseksjon 2 er det knyttet 3 andeler (andel 17, 18, og 19) som stifter av laget har eksklusiv rett til å utvikle og bygge ut til boliger.

Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av disse andeler, og denne tilfaller stifteren ubeskåret.

Borettslagets styre og øvrige andelseiere plikter uten ugrunnet opphold, uten forbehold og uten krav på vederlag å nødvendig medvirke til å realisere eiers planer som gjelder utbygging av andel 17, 18 og 19 til boenheter. Andel 17, 18 og 19 har rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leilighetene, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Dette gjelder også rett til takoppløft og etablering av takterrasser. Retten omfatter også rett til fremføring av infrastruktur, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesarealer og i de øvrige andeler. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet er ikke avhengig av beslutning på årsmøtet, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier. Eier av andel 17, 18 og 19 har individuell rett til å benytte eksisterende kanaler som omtalt samt til å etablere nye slike på de angitte vilkår, herunder til å fremføre slike installasjoner på fasade / over tak. Beslutning om gjennomføring vil ikke kreve nytt generalforsamlingsvedtak. Utbygger plikter å holde styret informert om planene og tidsperspektivet for gjennomføring. Gjennomføring må være hensynsfull og forsvarlig.

Ved motstrid mellom denne bestemmelsen og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 16 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen

fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene i Eierseksjonssameiet og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslaget og Eierseksjonssameiet styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

(7) Stifter eller hans rettsetterfølger råder eksklusivt over kontor/kjøkken på 24 m2 i 2. etasjeplan.

(8) Boder på fellesarealer fordeles av stifter i henhold til liste arkivert hos forretningsfører.

4. Overlating av bruk

4.1 Overlating av bruken
Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 4-2 til 4-4.

4.2 Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
0 Endra med lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

4.3 Overlating av bruken for opp til tre år
Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 4-4 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

4.4. Overlating av bruken med særleg grunn
(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom
1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.
(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4

4.5 Søknad om godkjenning
Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

4.6 Andelseigarens ansvar
(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.
(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.
(3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

4.7 Pålegg om flytting
(1) Blir bruken overlaten i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til Side 21 av 22 stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
(2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.
0 Endra med lov 21 des 2007 nr. 127 (ikr. 1 jan 2008)

4.8 Bortfall av bruksrett
(1) Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar.
(2) For bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjeld likevel vanlege reglar om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern utan registrering mot andelseigarens kreditorar og seinare frivillig rettsstifting i andelen. Vedtektsfesta forkjøpsrett blir ikkje utløyst før bruksretten er fallen bort.
(3) Fell bruksretten bort på grunn av eigarskifte, kan brukaren krevje skadebot av andelseigaren om ikkje andelseigaren kan vise at bortfallet kom av ei hindring som låg utafor andelseigarens kontroll, og det ikkje var rimeleg å vente at andelseigaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Parkering skjer på gateplan.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(1) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

(6) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(8) Stifter eller hans rettsetterfølger vedlikeholder kontor/kjøkken på 24 m2 i 2.etasjeplan.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslagets plikt grenser mot Eierseksjonssameiet slik den følger av sameiets vedtekter. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget / sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Fellesutgiftene fordeles etter areal, med unntak av faste utgifter til kabel – tv og bredbånd som fordeles likt mellom andelene. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Andelene 17, 18 og 19 skal først dekke felleskostnader etter denne bestemmelsen når det er foretatt endelig oppmåling og brukstillatelse etter plan- og bygningsloven er gitt.

(4) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(5) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

11 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12 Styret

12.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

13 Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

14.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

15 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

16 Vedtektsendringer

16.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

16.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

16.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

17 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



Hølandsgate 2 Brl

Generalforsamling

Onsdag 10.04.2024 18:00 Thon Hotel Vika Atrium

Hølandsgate 2 Brl

Org. nummer: 931807226

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 10.04.2024 Thon Hotel Vika Atrium Kl 18:00

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av undertegner

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Godtgjøring til styret.

5 Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

6 Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter

6.2 Endringer av vedtekter

6.3 Calling-anlegg og utskiftning av vinduer

7 Informasjon fra utbygger

Styreleder og forretningsfører har møteplikt. Ellers innkalles alle andelseiere. Andelseiere kan møte ved fullmektig som må ha fullmakt. Se vedlagte fullmaktsseddel. Der det er flere andelseiere på en andel har alle forslagsrett, men kun en har stemmerett. Andre medlemmer av en andelseiers husstand kan delta på generalforsamlingen med talerett, men ikke forslagsrett og ikke stemmerett. Husstandsmedlem kan være ektefelle, samboer eller andre medlemmer av husstanden. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Ingen andelseier kan ha flere enn to stemmer. Sin egen og en fullmakt.

Styret håper så mange som mulig har anledning til å møte og ønsker vel møtt!

Hølandsgate 2 Brl Dato: 05.04.24 Styret

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut:

Antall fremmøtte: Antall stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totale antall stemmer:

Fra Halden boligbyggelag møtte:

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr:

Honorar til styremedlemmer kr:

Honorarer kr:

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for år:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for år:

Styremedlem velges for år:

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for år

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter §9.2 og §13.3

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den ***20***. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. ***Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.***

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. ***Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.***

Ref Burettslagslova § 7-6 punkt 3.

6.2 Endring av vedtekter §4 Overlating av bruk

Forslag på vedtektsendring etter borettslagsloven §5-3 - 5-10. Se vedlegg til innkallingen.

6.3 Utskiftning av vinduer og calling-anlegg

Ønske om utskiftning av vinduer, hvordan gå videre med dette da det inngår i borettslagets vedlikeholdsplikt.

Ønske om installasjon av calling-anlegg i bygget.

7. Informasjon fra utbygger

Vedlagt følger svar på spørsmål som ble oversendt til utbygger:

1. Boder: De følger med 1 bod pr andel, boder er utdelt ved overtagelse til hver enkelt, totalt er det pr nå 16 andeler, 15 boder i kjeller, 6 boder i oppganger. Evt. overskudd kan fordeles av fremtidig styre.
2. Oversikt over utbedringer kommer i årsberetning
3. Regnskap blir utsendt, forretningsfører vil også være tilstede på generalforsamling og kan besvare spm.
4. Forsikringssaker: Rapporter vil ettersendes.

-Innbrudd: Dette ble som kommunisert ikke innberettet som forsikringssak da egenandel er NOK 50.000. Dører til oppganger ble utbedret med stållister.

-Vannlekkasje 8.12.23 omfattet leilighet 12,22,32 og kjeller ved brannsensor. Takstmann fra Kaph gjennomførte befaring, det ble utbetalt kontantoppgjør til Hølandsgata 2 Holding AS (som eier) da Kaph ikke kunne gjennomføre arbeid før etter 2 måneder. Kontantoppgjøret gjaldt utbedringer i de tre andelene. Da disse skulle selges ble det opplyst kjøpere og rapport vedlagt. Utbedring av rørskadene ble betalt av Hølandsgata 2 Holding AS og ikke belastet BRLet. Andelene ble solgt med rabatt grunnet det inntrufne.

Kjellerareal skal følges opp ytterliggere i lys av siste dagers informasjon.

--Vannlekkasje 10.02.24 ble ikke opprettet sak da leiligheten likevel skulle rehabiliteres, rørlegger ble belastet eier og ikke borettslaget.

-Vannlekkasje 01.03.24, opprettet forsikringssak som ikke er avsluttet, har blitt enig med kontakt om kontantoppgjør på skader i selve leilighet som skal tilfalle borettslaget, utbedring i kjeller utføres av forsikringsselskap. Borettslaget er til nå belastet for elektriker, rørlegger som vil bli refundert av forsikringsselskap, det samme vil resten av kostnader forbundet med utbedring av kjeller.

5) Salg av andeler og overdragelser er tilgjengelig informasjon som kan innhentes på eget initiativ.

6) Brannvarslingssystem: Etter det jeg har forstått så er det ikke påkrevet annet enn brannvarslere og pulverapparat i leilighetene. Jeg aner ikke hvem som sier dette er en plikt da selve anlegget heller ikke er påkrevet.

7) Det jeg har mottatt av informasjon er at andel 3 skal rehabiliteres fullstendig, arealene i etasjene over skal bygges om til mindre leiligheter, minimum 24kvm, men alt av areal tilhører næringsseksjonen, dvs. kan man bruke gjennomganger såfremt dette ikke kommer i strid med branntekniske krav/ reguleringer. Se vedtekter pkt 1.3.2

Oppgitt tidsramme er 3-4 mnd.

8) Det er uheldig at dette har inntruffet, her er eier informert av styret. Utenom egeninnsats av andelseiere så er ikke borettslaget belastet økonomisk og en evt. utbetaling av forsikringssum vil tilfalle borettslaget som en kompensasjon.

Viktig å vite om fullmakter

Andelseiere som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte og stemmerett til en annen person. Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseieren bør derfor gi fullmakten sin til en person som har samme mening som seg selv. Altså stemmer det samme som du ville gjort. Den som får fullmakten, må ikke ha flere fullmakter. Det er kun anledning til å ha med seg en fullmakt! Dersom noen møter med flere fullmakter, vil disse bli avvist. Husk også at fullmakter ikke kan videreføres til andre. Dvs. fullmakter med overstrykinger og overføring til nytt navn vil bli forkastet.

Min Side

Ikke registrert på Min side?

På denne siden varsles felleskostnader, møtetidspunkt, innkallinger mm. du kan også sende meldinger direkte til styret via "Min side"

Her kan du også finne oversikt over betalte og ubetalte felleskostnader, samt nyttig informasjon tilknyttet deg og din bolig. Sett opp bruker gjennom våre hjemmesider på www.habo.no!

FULLMAKTSKJEMA

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-10 til å stemme for meg på generalforsamlingen

i Hølandsgate 2 Brl onsdag 10.04.2024 18:00 Thon Hotel Vika Atrium

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDELSEIER AV LEIL.NR._____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Årsmelding for 2023 Hølandsgate 2 Brl

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Hølandsgate 2 Brl ligger i Beliggenhetskommune ikke funnet
Borettslaget består av 19 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Ole Martin Røyr, Melkeveien 19 A
Ansattes representant, Sindre Olsen Vevelstad, Hovsveien 54C H0201
Styremedlem, Ole Torkel Gjerset, Borgenhaug 7
Styremedlem, Stig Brekke, Kyrkjeberget 7

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling(er), hvorav en ekstraordinære.

Det har ikke vært avholdt styremøter, hvor protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har ikke avholdt sommer/juleavslutning.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 11 andeler og behandlet fem søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet fem søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har ikke på nåværende tidspunkt inngått avtale om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

-utvendig rehabilitering av fasade

-rehabilitert to trappeoppganger

-installert brannvarslingsystem i fellesområder

-varmekabler på avløpsrør i oppgang A

-inngått avtale om bredbånd/fiber med Telenor

-inngått avtale med Solid Eiendomsservice AS om måking/merking av rasfare

Saker under arbeid og planlegging:

avtale og installering av callinganlegg

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

-rehabilitering utvendig fasade

-rehabilitering to trappeoppganger

-varmekabler langs vannrør i oppgang A

-installert varmeovner i begge trappeoppgangene og kjeller

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Borettslaget er nyetablert og de fleste andeler er solgt, (12 av 16), ved overtagelse av alle andeler av nye andelseiere vil det avholdes årsmøte og nytt styre vil velges.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		101 993	0	0	0
Kapitalinntekter		33 651	0	0	0
Sum inntekter		**135 644**	**0**	**0**	**0**
KOSTNADER					
Energi, strøm, olje, gass		6 602	0	0	0
Vedlikehold	2	30 338	0	0	0
Servicekontrakter, HMS, Brann		23 138	0	0	0
Periodisk vedlikehold	3	17 500	0	0	0
Revisjonshonorar	1	55 485	0	0	0
Forretningsførerhonorar		16 166	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto		21	0	0	0
Forsikring		54 364	0	0	0
Kommunale avgifter	4	105 423	0	0	0
Bankgebyrer		1 202	0	0	0
Andre kostnader	5	79 116	0	0	0
Sum driftskostnader		**389 355**	**0**	**0**	**0**
Driftsresultat		**-253 711**	**0**	**0**	**0**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		5 530	0	0	0
Rentekostnad		26 906	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-21 377**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**-275 088**	**0**	**0**	**0**
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-275 088	0	0	0
Sum disponering		**-275 088**	**0**	**0**	**0**

Transaksjon 09222115557514359143 Signert ØMR, SB, OT

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	87 709 465	0
Sum varige driftsmidler		**87 709 465**	**0**
Sum anleggsmidler		**87 709 465**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		110 166	0
Sum fordringer		**110 166**	**0**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		148 227	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**148 227**	**0**
Sum omløpsmidler		**258 393**	**0**
SUM EIENDELER		**87 967 858**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		95 000	0
Sum innskutt egenkapital		**95 000**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-275 088	0
Sum opptjent egenkapital		**-275 088**	**0**
Sum egenkapital		**-180 088**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	3 674 180	0
Borettsinnskudd	9	84 366 090	0
Sum langsiktig gjeld		**88 040 270**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 676	0
Sum kortsiktig gjeld		**107 676**	**0**
Sum gjeld		**88 147 946**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 967 858**	**0**
Pantestillelser		87 709 465	0

Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-275 088	0
Påkostninger	-3 000 000	0
Opptak lån	3 700 000	0
Avdrag lån	-25 820	0
Endringer i andre langsiktige poster	95 000	0
B. Årets endringer disponible midler	**494 092**	**0**
C. Disponible midler UB	**150 717**	**0**
Omløpsmidler	258 393	0
Kortsiktig gjeld	107 676	0
Disponible midler	**150 717**	**0**

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.
Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsikgit gjeld.

Anleggsmidler vurders til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre vargie driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evnt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	55 485	0
Sum	**55 485**	**0**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 338	0
Sum	**30 338**	**0**

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	17 500	0
Sum	**17 500**	**0**

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av: Installering av varmekabel og rørisolering i sjakt.

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 5 - Andre kostnader

	2023	2022
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	79 116	0
Sum	**79 116**	**0**

Note 6 - Bygninger

	Bygg og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	87 709 465
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 709 465
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 709 465
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Note 7 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehab bygg, innvendig fellesareal
Lånenummer:	**16367665398**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	25 820
Opptak i perioden:	3 700 000
Lånesaldo 31.12:	**3 674 180**

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Avdragsfrihet
Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden, denne avdragsfrie perioden avsluttes: Avdragsfrihet på lånet avsluttes 3. kvartal 2028. DNB har ved en feil trukket ett avdrag 31.12.23, dette avdrages vil tilbakeføres i 2024. Slik at saldo på lånet er kr 3 700 000,-

Note 9 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	84 366 090	0
Sum	**84 366 090**	**0**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514359143

Dokument

Regnskap 2023 Hølandsgate 2 brl
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-04-03 15:26:33 CEST (+0200) av Anne Wahlstrøm (AW)
Ferdigstilt den 2024-04-03 16:23:35 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anne Wahlstrøm (AW)
Halden Boligbyggelag
anne@habo.no
+4790874478

Underskriverne

Ole Martin Røyr (OMR)
oroyr@outlook.com
+4791619141
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ole Martin Røyr"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-09-08 09:59:25 CEST (+0200)
Signert 2024-04-03 16:23:35 CEST (+0200)

Stig Brekke (SB)
post@stigbrekke.no
+4792209160
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stig Brekke"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-08-17 13:09:18 CEST (+0200)
Signert 2024-04-03 15:48:59 CEST (+0200)

Ole Torkel (OT)
torkel@rettogslett.com
+4790643306
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ole Torkel Gjerset"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2024-01-29 12:46:52 CET (+0100)
Signert 2024-04-03 15:50:10 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514359143

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

Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hølandsgata 2 Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hølandsgata 2 Brl.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: NDQFU-Q8YBA-L3X87-OC3UV-GMCQ5-4PQWT

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NDQFU-Q8YBA-L3X87-OC3UV-GMCQ5-4PQWT

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Ole Anders Stenerud Gjesteby
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5997-4-226575
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-04 07:48:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NDQFU-Q8YBA-L3XB7-OC3UV-GMCQ5-4PQWT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

II Overlating av bruken til andre

§ 5-3.*Overlating av bruken*

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4.*Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden*

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

0 Endra med lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 5-5.*Overlating av bruken for opp til tre år*

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 5-6.*Overlating av bruken med særleg grunn*

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom
1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7.*Søknad om godkjenning*

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

§ 5-8.*Andelseigarens ansvar*

(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.
(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.
(3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

§ 5-9.*Pålegg om flytting*

(1) Blir bruken overlaten i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til

stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
(2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.

0 Endra med lov 21 des 2007 nr. 127 (ikr. 1 jan 2008).

§ 5-10. *Bortfall av bruksrett*

(1) Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar.
(2) For bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjeld likevel vanlege reglar om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern utan registrering mot andelseigarens kreditorar og seinare frivillig rettsstifting i andelen. Vedtektsfesta forkjøpsrett blir ikkje utløyst før bruksretten er fallen bort.
(3) Fell bruksretten bort på grunn av eigarskifte, kan brukaren krevje skadebot av andelseigaren om ikkje andelseigaren kan vise at bortfallet kom av ei hindring som låg utafor andelseigarens kontroll, og det ikkje var rimeleg å vente at andelseigaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle unngå eller overvinne følgjene av hindringa.



Hølandsgate 2 Brl

Generalforsamling

Onsdag 10.04.2024 18:00 Thon Hotel Vika Atrium

Hølandsgate 2 Brl

Org. nummer: 931807226

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 10.04.2024 Thon Hotel Vika Atrium Kl 18:00

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av undertegner

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Godtgjøring til styret.

5 Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

6 Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter

6.2 Endringer av vedtekter

6.3 Calling-anlegg og utskiftning av vinduer

7 Informasjon fra utbygger

Styreleder og forretningsfører har møteplikt. Ellers innkalles alle andelseiere. Andelseiere kan møte ved fullmektig som må ha fullmakt. Se vedlagte fullmaktsseddel. Der det er flere andelseiere på en andel har alle forslagsrett, men kun en har stemmerett. Andre medlemmer av en andelseiers husstand kan delta på generalforsamlingen med talerett, men ikke forslagsrett og ikke stemmerett. Husstandsmedlem kan være ektefelle, samboer eller andre medlemmer av husstanden. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Ingen andelseier kan ha flere enn to stemmer. Sin egen og en fullmakt.

Styret håper så mange som mulig har anledning til å møte og ønsker vel møtt!

Hølandsgate 2 Brl Dato: 05.04.24 Styret

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut:

Antall fremmøtte: Antall stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totale antall stemmer:

Fra Halden boligbyggelag møtte:

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr:

Honorar til styremedlemmer kr:

Honorarer kr:

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for år:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for år:

Styremedlem velges for år:

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for år

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter §9.2 og §13.3

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den ***20***. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. ***Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.***

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. ***Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.***

Ref Burettslagslova § 7-6 punkt 3.

6.2 Endring av vedtekter §4 Overlating av bruk

Forslag på vedtektsendring etter borettslagsloven §5-3 - 5-10. Se vedlegg til innkallingen.

6.3 Utskiftning av vinduer og calling-anlegg

Ønske om utskiftning av vinduer, hvordan gå videre med dette da det inngår i borettslagets vedlikeholdsplikt.

Ønske om installasjon av calling-anlegg i bygget.

7. Informasjon fra utbygger

Vedlagt følger svar på spørsmål som ble oversendt til utbygger:

1. Boder: De følger med 1 bod pr andel, boder er utdelt ved overtagelse til hver enkelt, totalt er det pr nå 16 andeler, 15 boder i kjeller, 6 boder i oppganger. Evt. overskudd kan fordeles av fremtidig styre.
2. Oversikt over utbedringer kommer i årsberetning
3. Regnskap blir utsendt, forretningsfører vil også være tilstede på generalforsamling og kan besvare spm.
4. Forsikringssaker: Rapporter vil ettersendes.

-Innbrudd: Dette ble som kommunisert ikke innberettet som forsikringssak da egenandel er NOK 50.000. Dører til oppganger ble utbedret med stållister.

-Vannlekkasje 8.12.23 omfattet leilighet 12,22,32 og kjeller ved brannsensor. Takstmann fra Kaph gjennomførte befaring, det ble utbetalt kontantoppgjør til Hølandsgata 2 Holding AS (som eier) da Kaph ikke kunne gjennomføre arbeid før etter 2 måneder. Kontantoppgjøret gjaldt utbedringer i de tre andelene. Da disse skulle selges ble det opplyst kjøpere og rapport vedlagt. Utbedring av rørskadene ble betalt av Hølandsgata 2 Holding AS og ikke belastet BRLet. Andelene ble solgt med rabatt grunnet det inntrufne.

Kjellerareal skal følges opp ytterliggere i lys av siste dagers informasjon.

--Vannlekkasje 10.02.24 ble ikke opprettet sak da leiligheten likevel skulle rehabiliteres, rørlegger ble belastet eier og ikke borettslaget.

-Vannlekkasje 01.03.24, opprettet forsikringssak som ikke er avsluttet, har blitt enig med kontakt om kontantoppgjør på skader i selve leilighet som skal tilfalle borettslaget, utbedring i kjeller utføres av forsikringsselskap. Borettslaget er til nå belastet for elektriker, rørlegger som vil bli refundert av forsikringsselskap, det samme vil resten av kostnader forbundet med utbedring av kjeller.

5) Salg av andeler og overdragelser er tilgjengelig informasjon som kan innhentes på eget initiativ.

6) Brannvarslingssystem: Etter det jeg har forstått så er det ikke påkrevet annet enn brannvarslere og pulverapparat i leilighetene. Jeg aner ikke hvem som sier dette er en plikt da selve anlegget heller ikke er påkrevet.

7) Det jeg har mottatt av informasjon er at andel 3 skal rehabiliteres fullstendig, arealene i etasjene over skal bygges om til mindre leiligheter, minimum 24kvm, men alt av areal tilhører næringsseksjonen, dvs. kan man bruke gjennomganger såfremt dette ikke kommer i strid med branntekniske krav/ reguleringer. Se vedtekter pkt 1.3.2

Oppgitt tidsramme er 3-4 mnd.

8) Det er uheldig at dette har inntruffet, her er eier informert av styret. Utenom egeninnsats av andelseiere så er ikke borettslaget belastet økonomisk og en evt. utbetaling av forsikringssum vil tilfalle borettslaget som en kompensasjon.

Viktig å vite om fullmakter

Andelseiere som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte og stemmerett til en annen person. Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseieren bør derfor gi fullmakten sin til en person som har samme mening som seg selv. Altså stemmer det samme som du ville gjort. Den som får fullmakten, må ikke ha flere fullmakter. Det er kun anledning til å ha med seg en fullmakt! Dersom noen møter med flere fullmakter, vil disse bli avvist. Husk også at fullmakter ikke kan videreføres til andre. Dvs. fullmakter med overstrykinger og overføring til nytt navn vil bli forkastet.

Min Side

Ikke registrert på Min side?

På denne siden varsles felleskostnader, møtetidspunkt, innkallinger mm. du kan også sende meldinger direkte til styret via "Min side"

Her kan du også finne oversikt over betalte og ubetalte felleskostnader, samt nyttig informasjon tilknyttet deg og din bolig. Sett opp bruker gjennom våre hjemmesider på www.habo.no!

FULLMAKTSKJEMA

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-10 til å stemme for meg på generalforsamlingen

i Hølandsgate 2 Brl onsdag 10.04.2024 18:00 Thon Hotel Vika Atrium

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDELSEIER AV LEIL.NR._____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Årsmelding for 2023 Hølandsgate 2 Brl

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Hølandsgate 2 Brl ligger i Beliggenhetskommune ikke funnet
Borettslaget består av 19 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Ole Martin Røyr, Melkeveien 19 A
Ansattes representant, Sindre Olsen Vevelstad, Hovsveien 54C H0201
Styremedlem, Ole Torkel Gjerset, Borgenhaug 7
Styremedlem, Stig Brekke, Kyrkjeberget 7

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling(er), hvorav en ekstraordinære.

Det har ikke vært avholdt styremøter, hvor protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har ikke avholdt sommer/juleavslutning.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 11 andeler og behandlet fem søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet fem søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har ikke på nåværende tidspunkt inngått avtale om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

-utvendig rehabilitering av fasade

-rehabilitert to trappeoppganger

-installert brannvarslingsystem i fellesområder

-varmekabler på avløpsrør i oppgang A

-inngått avtale om bredbånd/fiber med Telenor

-inngått avtale med Solid Eiendomsservice AS om måking/merking av rasfare

Saker under arbeid og planlegging:

avtale og installering av callinganlegg

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

-rehabilitering utvendig fasade

-rehabilitering to trappeoppganger

-varmekabler langs vannrør i oppgang A

-installert varmeovner i begge trappeoppgangene og kjeller

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Borettslaget er nyetablert og de fleste andeler er solgt, (12 av 16), ved overtagelse av alle andeler av nye andelseiere vil det avholdes årsmøte og nytt styre vil velges.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		101 993	0	0	0
Kapitalinntekter		33 651	0	0	0
Sum inntekter		**135 644**	**0**	**0**	**0**
KOSTNADER					
Energi, strøm, olje, gass		6 602	0	0	0
Vedlikehold	2	30 338	0	0	0
Servicekontrakter, HMS, Brann		23 138	0	0	0
Periodisk vedlikehold	3	17 500	0	0	0
Revisjonshonorar	1	55 485	0	0	0
Forretningsførerhonorar		16 166	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto		21	0	0	0
Forsikring		54 364	0	0	0
Kommunale avgifter	4	105 423	0	0	0
Bankgebyrer		1 202	0	0	0
Andre kostnader	5	79 116	0	0	0
Sum driftskostnader		**389 355**	**0**	**0**	**0**
Driftsresultat		**-253 711**	**0**	**0**	**0**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		5 530	0	0	0
Rentekostnad		26 906	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-21 377**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**-275 088**	**0**	**0**	**0**
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-275 088	0	0	0
Sum disponering		**-275 088**	**0**	**0**	**0**

Transaksjon 09222115557514359143 Signert ØMR, SB, OT

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	87 709 465	0
Sum varige driftsmidler		**87 709 465**	**0**
Sum anleggsmidler		**87 709 465**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		110 166	0
Sum fordringer		**110 166**	**0**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		148 227	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**148 227**	**0**
Sum omløpsmidler		**258 393**	**0**
SUM EIENDELER		**87 967 858**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		95 000	0
Sum innskutt egenkapital		**95 000**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-275 088	0
Sum opptjent egenkapital		**-275 088**	**0**
Sum egenkapital		**-180 088**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	3 674 180	0
Borettsinnskudd	9	84 366 090	0
Sum langsiktig gjeld		**88 040 270**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 676	0
Sum kortsiktig gjeld		**107 676**	**0**
Sum gjeld		**88 147 946**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 967 858**	**0**
Pantestillelser		87 709 465	0

Hølandsgate 2 Brl
Transaksjon 09222115557514359143 Signert OMR, SB, OT

Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-275 088	0
Påkostninger	-3 000 000	0
Opptak lån	3 700 000	0
Avdrag lån	-25 820	0
Endringer i andre langsiktige poster	95 000	0
B. Årets endringer disponible midler	**494 092**	**0**
C. Disponible midler UB	**150 717**	**0**
Omløpsmidler	258 393	0
Kortsiktig gjeld	107 676	0
Disponible midler	**150 717**	**0**

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.
Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsikgit gjeld.

Anleggsmidler vurders til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre vargie driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evnt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	55 485	0
Sum	**55 485**	**0**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 338	0
Sum	**30 338**	**0**

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	17 500	0
Sum	**17 500**	**0**

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av: Installering av varmekabel og rørisolering i sjakt.

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 5 - Andre kostnader

	2023	2022
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	79 116	0
Sum	**79 116**	**0**

Note 6 - Bygninger

	Bygg og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	87 709 465
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 709 465
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 709 465
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Note 7 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehab bygg, innvendig fellesareal
Lånenummer:	**16367665398**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	25 820
Opptak i perioden:	3 700 000
Lånesaldo 31.12:	**3 674 180**

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Avdragsfrihet
Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden, denne avdragsfrie perioden avsluttes: Avdragsfrihet på lånet avsluttes 3. kvartal 2028. DNB har ved en feil trukket ett avdrag 31.12.23, dette avdrages vil tilbakeføres i 2024. Slik at saldo på lånet er kr 3 700 000,-

Note 9 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	84 366 090	0
Sum	**84 366 090**	**0**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514359143

Dokument

Regnskap 2023 Hølandsgate 2 brl
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-04-03 15:26:33 CEST (+0200) av Anne Wahlstrøm (AW)
Ferdigstilt den 2024-04-03 16:23:35 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anne Wahlstrøm (AW)
Halden Boligbyggelag
anne@habo.no
+4790874478

Underskriverne

Ole Martin Røyr (OMR)
oroyr@outlook.com
+4791619141
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ole Martin Røyr"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-09-08 09:59:25 CEST (+0200)
Signert 2024-04-03 16:23:35 CEST (+0200)

Stig Brekke (SB)
post@stigbrekke.no
+4792209160
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stig Brekke"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-08-17 13:09:18 CEST (+0200)
Signert 2024-04-03 15:48:59 CEST (+0200)

Ole Torkel (OT)
torkel@rettogslett.com
+4790643306
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ole Torkel Gjerset"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2024-01-29 12:46:52 CET (+0100)
Signert 2024-04-03 15:50:10 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514359143

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

Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hølandsgata 2 Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hølandsgata 2 Brl.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: NDQFU-Q8YBA-L3X87-OC3UV-GMCQ5-4PQWT

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NDQFU-Q8YBA-L3X87-OC3UV-GMCQ5-4PQWT

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Ole Anders Stenerud Gjesteby
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5997-4-226575
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-04 07:48:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NDQFU-Q8YBA-L3X87-OC3UV-GMCQ5-4PQWT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

II Overlating av bruken til andre

§ 5-3.*Overlating av bruken*

Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4.*Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden*

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

0 Endra med lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 5-5.*Overlating av bruken for opp til tre år*

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 5-6.*Overlating av bruken med særleg grunn*

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom
1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7.*Søknad om godkjenning*

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

§ 5-8.*Andelseigarens ansvar*

(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.
(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.
(3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

§ 5-9.*Pålegg om flytting*

(1) Blir bruken overlaten i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til

stades, kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
(2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.

0 Endra med lov 21 des 2007 nr. 127 (ikr. 1 jan 2008).

§ 5-10. *Bortfall av bruksrett*

(1) Alle bruksrettar til bustaden fell bort når andelen skiftar eigar.
(2) For bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjeld likevel vanlege reglar om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern utan registrering mot andelseigarens kreditorar og seinare frivillig rettsstifting i andelen. Vedtektsfesta forkjøpsrett blir ikkje utløyst før bruksretten er fallen bort.
(3) Fell bruksretten bort på grunn av eigarskifte, kan brukaren krevje skadebot av andelseigaren om ikkje andelseigaren kan vise at bortfallet kom av ei hindring som låg utafor andelseigarens kontroll, og det ikkje var rimeleg å vente at andelseigaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Adresse / Gnr. / Bnr.)	Brinken 5	78/3767
Arbeidets art (Bygningsdel)	Innredning av leilighet på loft, rehabilitering	1.12.78
Byggherre	E. Brettville Gihle og Ida Brettville, v/P.G. Brettville, 1420 Svartberg	
Anmelder	B.A. Moe og R. Terjesen ark., St. Olavs gate 3, Oslo 1	

1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-

SAS/RH

Oslo, den **6. juli 1979.**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **Se ovenfor** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenparter av saneringssjefens, byplankontorets, helserådets og brannvesenets uttalelser datert henholdsvis 29.3., 14.5., 6.6. og 20.6.79. De stilte betingelser må følges.
Kjøkken, bad og w.c. forutsettes åffå forskriftsmessig avtrekk over tak. Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.
Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger må innsendes for kontroll.
Det forutsettes at samtlige leiligheter får adgang til hver sin kjelle-bod, vaskerom og tørkerom i tillegg til kleabod på leilighetsplanet.
Etasjeskillere og vegger mellom leilighetene må lydisoleres så langt dette er mulig.
Noen form for nedskjæringer i taklaten på hjørnepartiet tillates ikke,og man inntesser derfor reviderte tegninger over loftsinnredningen.

Før byggetillatelse (tiliatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

for A. Gjerstad
beg.

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag - Onsdag - Fredag. Øvrige dager etter avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo ~~til saksbehandler~~

SKJ. B 1-7

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innredning leilighet på loft. Rehabilitering.**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Brinken 5		**78/3767**

Byggherre	Ansvarshavende
E.Brettville Gihle og Ida Brettville v/P.G.Brettville	**Siv.ing. Kjeld Vik**
1420 Svartberg	**Storgata 26**
	Oslo 1

PMB/TL
Dato
1.april 1981

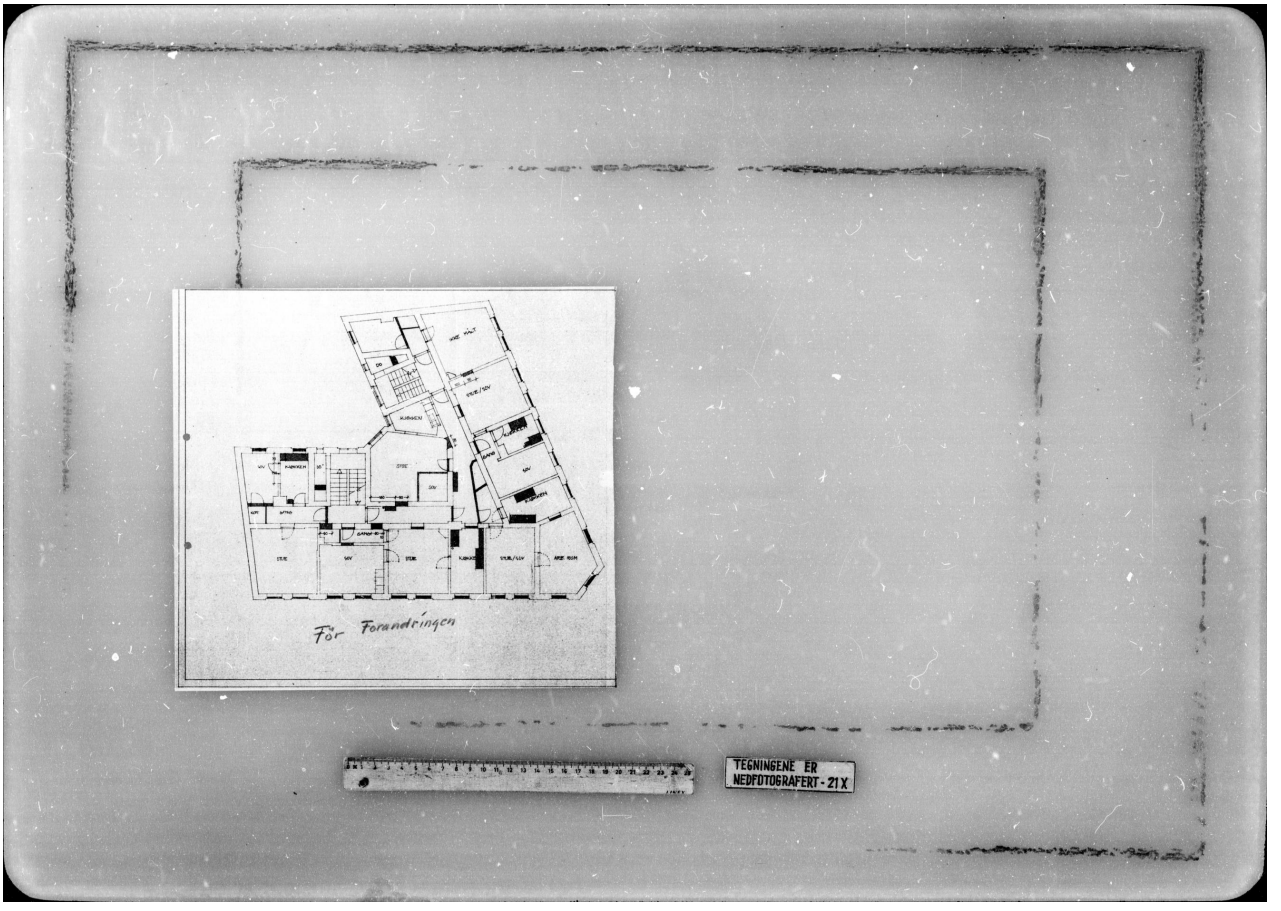
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

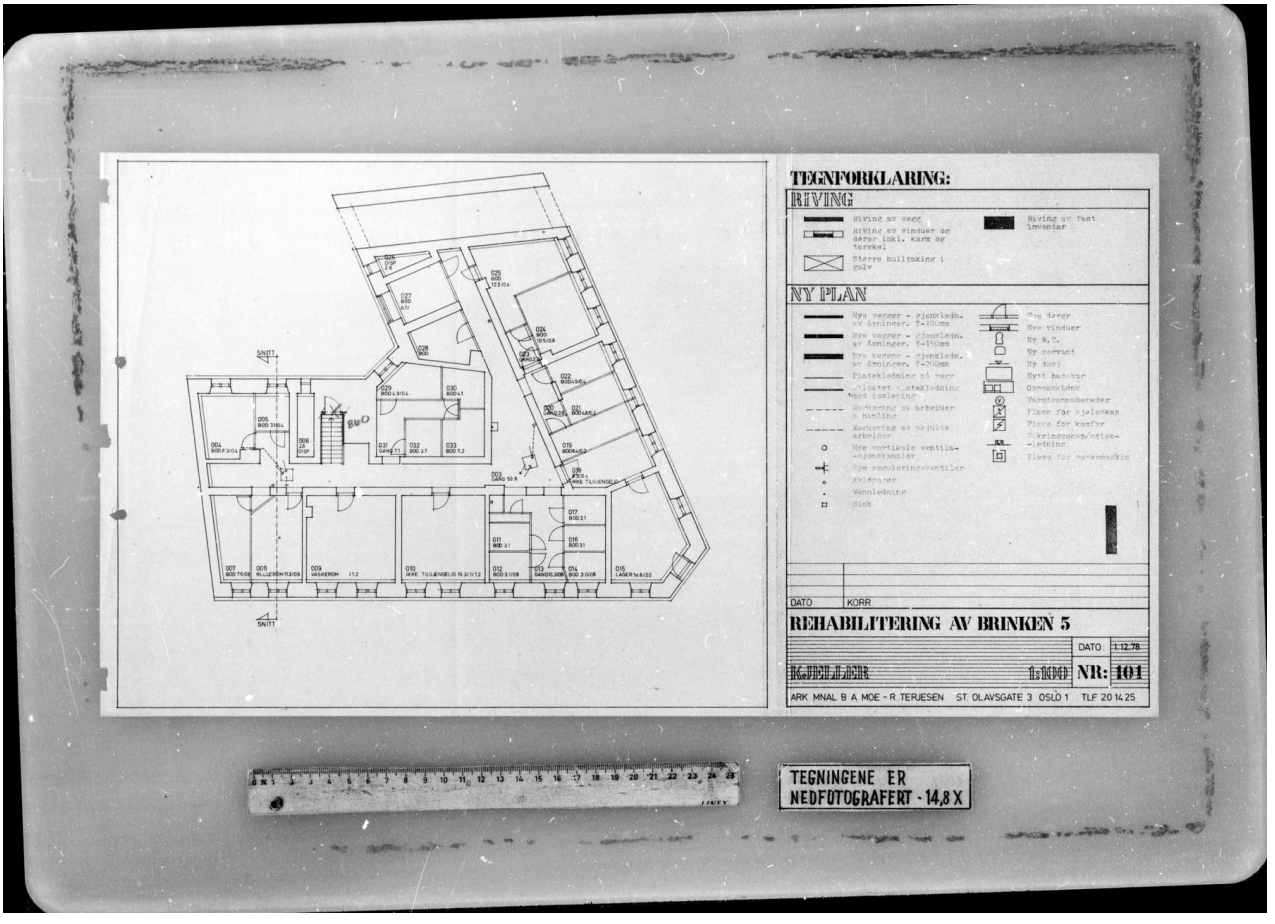
Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKJ. C-14. ANDVORD.



För Forandringen


SNITT
SNITT
BLIKK
TEGNFORKLARING:
RIVING
Riving av vegg
Riving av vinduer og dører inkl. karm og terskel
Større hulltakning i gulv
Riving av fast inventar
NY PLAN
Nye vegger - gjenklein. av dører. T=10cm
Nye vegger - gjenklein. av åpninger. T=10cm
Nye vegger - gjenklein. av åpninger. T=20cm
Platekledning på vegg
Klinket platekledning med isolering
Murføring av arbeider i himling
Murføring av nedpulte arbeider
Nye vertikale ventilasjonskanaler
Nye romluftventiler
Avløpsrør
Vannledning
Sluk
Nye dører
Nye vinduer
Ny W.C.
Ny servant
Ny dusj
Nytt badekar
Oppvaskbenk
Varmtvannsbereder
Plass for kjøleskap
Plass for komfyr
Sikringsskap/strømledning
Plass for vaskemaskin
DATO
KORR
REHABILITERING AV BRINKEN 5
DATO 1.12.78
KJELLERPLAN 1:100
NR: 101
ARK MNAL B A MOE - R TERJESEN ST OLAVSGATE 3 OSLO 1 TLF 20 14 25
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Kopi til:
TOR BRETTEVILLE, BÅLERUD, ROALD AMUNDSENS VEI 130 B, 1420 SVARTSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.06.2021
	202107199 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	HØLANDSGATA 2	Eiendom:	231/31
Tiltakshaver:	TOR BRETTEVILLE	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hølandsgata 2 - Skorsteiner

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tre skorsteiner, mottatt 22.06.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

Brinkensgt. 5

J.nr 613/1894

Våningshus

J.-No.

STADSINGENIØREN 613 94 KRISTIANIA

J. D. C. No. 166.94

STADSINGENIØREN 100.94.I KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse

til Østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 5 ved Brinkensgt. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 42,18 □ Meter i . . . Etager / □ Meter i . . . do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 106,58 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Til Beboelse.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 15,72 m gadens bredde 18 fod

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) (1ste Etage fra Fodstenen 2,70 m) 1ste og 3die Etage 2,70 m 2den 4de Etage 2,65 m

Fundamentering (§ 26) Granitmur

Grundbeskaffenhed Fjeldgrund

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering af 2" Drainrør og Kloakledning af 5" indmurede Glasrør i Rør i Vandklosetanlæggene paa Fodstenen

Bygningsmateriale, § 26 Sels 2 og skls 1½ Stens mur. 2

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Bord og Tagpap.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindretning. (Tagkviste). §§ 37 og 44 Boden og Rum for Klædhængning.

Indretning i Kjælderne (Nedgange). §§ 19 og 43 2 Nedgange med Trapper, Ruggestue, Rullebod samt Rum til Kul og Ved og Fortsættelse af Fyrkjelleren, 3 Vaskekjelder og 2 Kjøkkenrum.

Trappeantal (Ildfaste). § 41 2. Igjennem Bygningen samtlige Etager til Loftet.

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e. 10 Piber med 16 Ildsteder.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum. (§§ 63 og 64) 8 Pleveter med Ventilation for Luft og Fodboldsalden mure og Toilet ved Hjemmene indeni Beklædning med Bræddegang med Hjem

Dette Bygningsarbeide er overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 28 Marts 1894

L. Larsen

Christiansgade

Kgl. Aalborg Papirhandel. Chr. Aalborg.

3

Christiansgade.

Kopi.

Ifølge Bygningsvedtægtens Bestemmelser og den derom her gjorte Bemærkning vedlægges herved et forandret Profil, hvorefter Bygningens Høide bliver 17½ Meter, som er Gadens Bredde + ¼ Tillæg. Etagernes Høide bliver for alle 4, hver 2,99 m.

De Butikker, som i Ansøkningen var bestemt til at indrettes i Kjælderen, vil nu blive indrettede i 1ste Etage. Der vil i Kjælderen blive indrettet Byggerum samt Rullebod og forøvrigt Vaskerum og Rum for Varme. De paatænkte Vaskekjelder og Kjøkkener i Kjælderen udgaar som følge heraf, hvor der kun bliver 64 Ildsteder og ikke som for anført 76.

Christiania, den 6te April 1894.

undertegnet

L. Larsen.

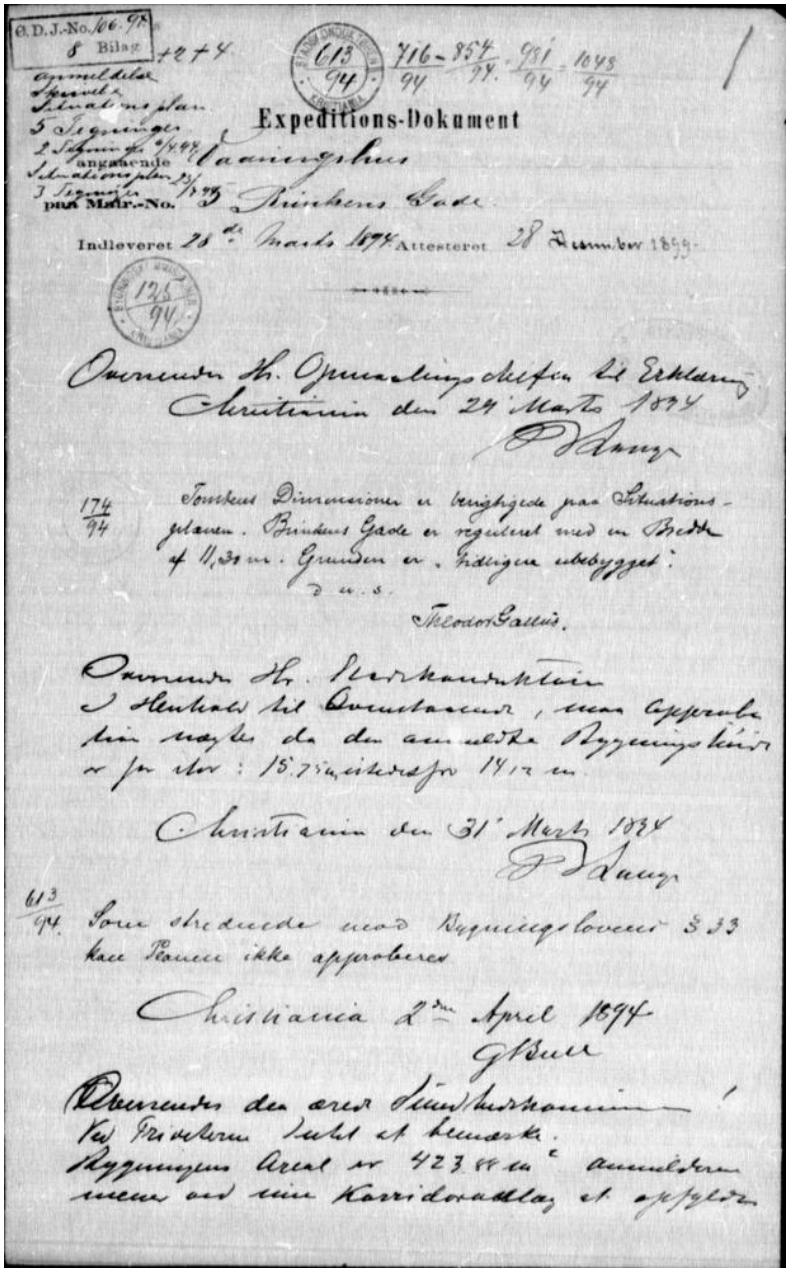
Kopi.

Med Hensyn til vedtagne Bemærkning vedlægges nu herved et forandret Plan.

Christiania, den 23de April 1894.

undertegnet

L. Larsen.



C.D.J.-No. 66-94
8 Bilag
1274
613/94
716-854-981-1048/94
Expeditions-Dokument
Anmeldelse
Tegninger
Situationsplan
5 Tegninger
2 Situationsplaner
angaaende
Situationsplan
3 Tegninger
pro Matr.-No. 3 Rubens Gade
Indleveret 28 de Marts 1894 Attesteret 28 Decbr 1899.
178/94

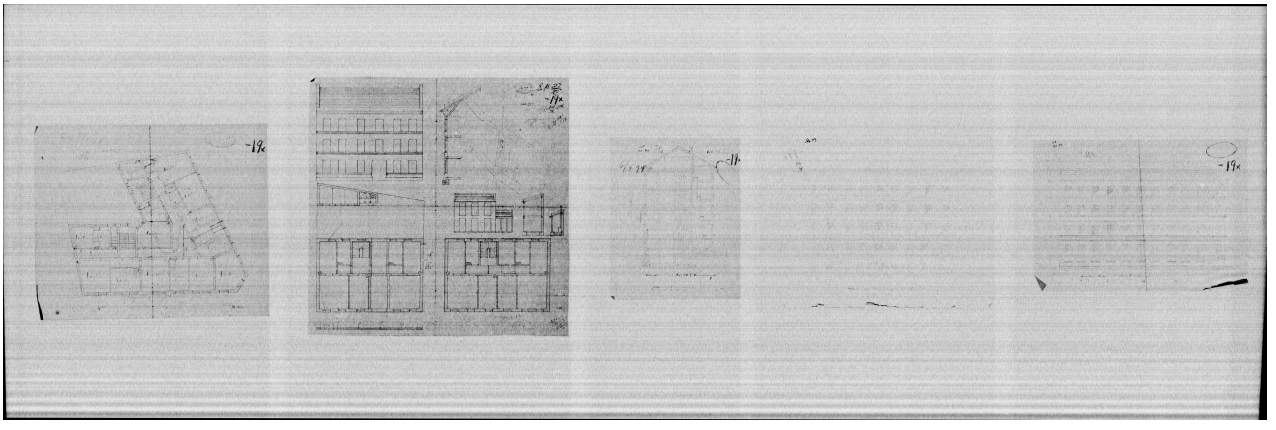
Overrender Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Christiania den 29 Marts 1894
D Lange

174/94 Foreliggende Dimensioner er benyttede paa Situationsplanen. Rubens Gade er regulert med en Bredde af 11,33 m. Grunden er ubebygget.
D u. s.
Theodor Gallis.

Overrender Hr. Overkontrollør
i Henhold til Overstaaende, men opgiver
han maatte da den anmeldte Bygnings høide
er for stor: 15,7½ istedetfor 14½ m.
Christiania den 31 Marts 1894
D Lange

613/94. Som skrivelse med Bygningsloven § 33
kan Planen ikke approberes
Christiania 2den April 1894
G Bull

Overrender den ærede Bygningskommission
for Fradelen lidt at bemærke.
Bygningens Areal er 423,88 m² anmeldes
mere end min Korridorudlæg af opfyldt



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg Dato utkjørt: 13.08.24 Side 1 av 2

Hølandsgate 2 Brl		**Vår ref.:**	549/5	**Fødselsdato eier:**	11.11.1994
Hølandsgata 2 C		**Type:**	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE		
0655 OSLO		**Eiere:**	Silje Røise		
Organisasjonsnr:	931 807 226	**Andelsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 541**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 272
	Renter	920
Tilleggsytelser:	Bredbånd Telenor	349

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	204 923	Gjeld siste årsoppg.:	229 211
Klient ajourf. lån:	3 700 000	Klient gj. s. årsoppg.:	3 909 330

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367665398, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 13.08.2024: 3 700 000
Andel av saldo: 204 923
Første termin: 31.12.2023Neste avdrag: 30.09.2028 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Iselin Granly
Adresse:	Hølandsgata 2 C
Postnr/-sted:	0655 OSLO
Telefon:	Mob.: 90188393
E-post:	iselin0807@hotmail.com
Webside:	www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	229 211	Andre inntekter:	102
Annen formue:	0	Utgifter:	1 166		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	231/31
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF	Polisenr:	SP5410607.2.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2023			SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg Dato utkjørt: 13.08.24 Side 2 av 2

Hølandsgate 2 Brl		**Vår ref.:**	549/5	**Fødselsdato eier:**	11.11.1994
Hølandsgata 2 C		**Type:**	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE		
0655 OSLO		**Eiere:**	Silje Røise		
Organisasjonsnr:	931 807 226				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	72
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Annen informasjon:

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VED SALG AV
HØLANDSGATE 2 BRL

Organisasjonsnr.	931 807 226
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 385,-ink mva., overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er leder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47A, 0477 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

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

232 40 000

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 29-0255/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hølandsgata 2C 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 31, snr 7 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