

Hølandsgata 2B

2 soverom | 87 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Hølandsgata 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Klassisk, nyoppusset og utrolig fin 3/4-roms leilighet med balkong og høy standard. V. vann inkl. Ingen dok. avgift.

Prisantydning	8 200 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	8 541 380,-
Fellesgjeld	340 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 794,-
BRA-i	87 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1894
Eierform	Andel

Kort fortalt

En lys, klassisk og gjennomført 3/4-roms leilighet på Kampen. Leiligheten holder en gjennomgående god standard da hele leiligheten er pusset opp i 2024/2025 med gjennomtenkte farge- og materialvalg. Standarden er høy, med en perfekt kombinasjon av klassiske mot det moderne.

Originalt tregulv
Generøs takhøyde
2 soverom + kontor
Gode lysforhold og utsikt
Nytt elektrisk anlegg m/ smartstyring via Plejd
Mange, store vindusflater
Felles takterasse og forhage
Utrolig fint bad, pusset opp i 2024
Stukkatur, rosett og 17 cm høye fotlister
Stort, separat kjøkken fra Epoq med benkeplate i stein
Ny balkong fra 2025 med hyggelig utsikt mot indre gårdsrom

Kampen er et utrolig hyggelig og veletablert boligområde med fine grøntområder, hyggelige kaféer og kort vei til sentrum





















Hyggelig utsikt fra kjøkken og balkong mot nærområdet. Her ser man de små trehusene samt. Kampen Kirke.



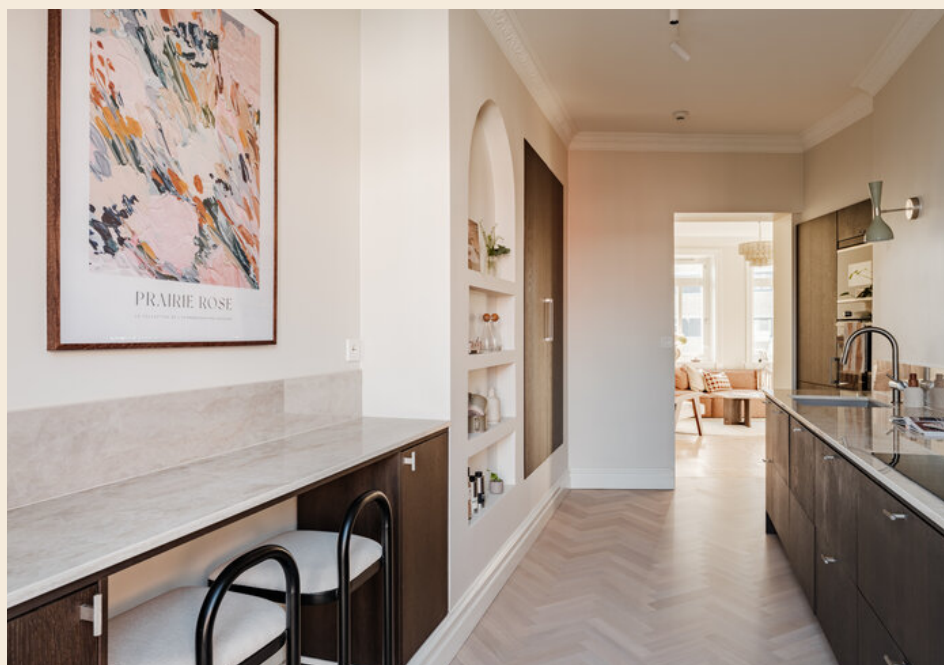
Doble dører, som begge kan åpnes, tar deg med ut på den nye balkongen.

Balkongen fungerer som en forlengelse av k kkenet om sommeren.





Balkongen er av god størrelse og ble montert i 2025.



Det er lagt pen fiskebeinsparkett på kjøkken.

Legg merke til de stilige, vegghengte lampene og benkeplaten i stein som er trukket opp på veggen.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0039/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hølandsgata 2B, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 31, snr 15 i Oslo kommune
Andelsnr 13 i HØLANDSGATA 2 BRL, org.nr. 931807226

Selger
Silje Røise

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
340 000,- (Andel av fellesgjeld)

8 540 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 541 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 550 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue, arbeidsrom, badrom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, gang og spisestue.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. En kjellerbod på ca. 6 kvm og en bod i trappeoppgang på ca. 2 kvm.
Total BRA: 8 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:
3-D skannet areal: Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Det minste soverommet er oppmålt til 6,59m² som er mindre enn dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Kilde: Byggt teknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet

oppholdsareal."

Innhold

Leiligheten ligger høyt og fritt til i byggets 4. etasje og består av gang, to soverom, kjøkken, stue, kontor og bad. Utgang fra kjøkkenet til en herlig balkong på ca. 4 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en stor kjellerbod på ca. 6 kvm og en bod på ca. 2 kvm i trappeoppgangen (en halv trapp ned).

Videre har man tilgang til en felles takterrasse, forhage med gressplen og en bakgård som etter planen skal oppgraderes.

Utvendig sykkelstativ og barnevogner kan foreløpig plasseres i portrommet.

Standard

GANG

Innbydende og praktisk entré med god plass til oppbevaring i plasstilpassede garderobeskap. Praktisk med nyere callinganlegg fra Defigo slik at man kan åpne opp via telefon. Sikringsskapet er plassert i mellomgangen utenfor leiligheten. Sikringsskap med automatsikringer. Det ble montert nytt, elektrisk anlegg i 2023/2024.

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang. Når man kommer inn hovedporten er det første dør til venstre og så opp i 4. etasje. Utenfor leiligheten er det en liten mellomgang som deles mellom denne leiligheten og en annen leiligheten som for tiden er under rehabilitering. I følge selger og dokumenter publisert på byggesak hos Plan og Bygningsetaten vil ikke leiligheten ha hoved-inngangsdør her.

STUE

Utrolig lyst og hyggelig oppholdsrom med mange, store vindusflater. Her har man god plass til spisebord, sofagruppe og ønsket TV-møblement. Praktisk med stor åpning mellom stue og kjøkken. De mange store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys. Originalt tregulv som er slipt og behandlet. Listverk er i treverk, fotlister er spesialbestilt fra Sverige, i tidsriktig stil fra 1800-tallet - 17 cm høye.

Original støpejernsovn som er renovert: "Drammens jernstøberi no12", tidsriktig fra byggeår. 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.

KJØKKEN

Moderne og påkostet kjøkken med to spiseplasser og utgang til balkong. Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter og kompositt/stein benkeplate. Legg merke til at benkeplaten er forlenget opp på veggen som gir et eksklusivt uttrykk. Stilige vegglamper som gir rommet særpreg og koselig stemning. Det er spesiallaget en stilig hylle med buer, samt en barløsning med plass til to stoler. Det er lagt fiskebeinsparkett på kjøkkengulv. Underlimt

stålkum med blandebatteri. Integrerte hvitevarer som micro, kjølfrys, oppvaskmaskin, påkostet platetopp med integrert kullfilter og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper. Kjøkkenet er helt nytt i desember 2024.

BALKONG

Utgang fra kjøkkenet til en herlig balkong med god plass til utemøbler og grill. Balkongen var ny i 2025 og vender i sin helhet mot indre gårdsrom. Balkongen fungerer som en forlengelse av kjøkkenet om sommeren. I følge selger har balkongen noe morgensol.

TO SOVEROM

Leiligheten har to romslige soverom. Begge rommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverom av god størrelse med stort vindu og generøs takhøyde. Naturlig plass til dobbeltseng og nattbord, samt spesialtilpasset garderobeløsning som er laget i klassisk stil. Det er også plass til å sette inn skrivebord eller ekstra kommode hvis det er ønskelig.

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

BAD

Romslig og utrolig fint bad med downlights og gulvvarme. Stilig med blå detalj-fliser i dusj, samt 60x60 fliser og malte vegger. Rommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servant i innredning, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Felles varmtvannstanker i bygget. Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Badet er renovert i 2024/2025. Utført av Norsk Rørservice AS, A-Membran AS og FFSE AS. Dokumentasjon er fremvist for takstmann. Praktisk med inngang til badet fra mellomgang, like ved soverommene.

Se tilstandsrapporten for ytterligere opplysninger og detaljer.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass i området dersom man ønsker det, sjekk for eksempel Finn.no og garasjeplasser til leier hvis det er ønskelig. Det er mange kommunale ladere til EL-bil i gaten nedenfor bygården.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Balkong satt inn i 2025.
- Sentral brannvaslingssystem installert i 2025.
- Totalrenovering av bad med nytt røropplegg, membran, fliser og baderomsmøbler. Gjennomført i 2024/2025.
- Nytt kjøkken m. nye hvitevarer installert i desember 2024
- Original støpejernsovn som er renoveret: "Drammens jernstøberi no12", tidsriktig fra byggeår.
- Listverk er i treverk, fotlister er spesialbestilt fra Sverige(får ikke i Norge) i tidsriktig stil fra 1800-tallet- 17 cm høye.
- Originale fløydører som er pusset ned, restaurert med originale hengsler og låskasse.
- Originalt tregulv der gulvet var mulig å bevare.
- Utskiftning av alle glass i alle vinduer.
- Nytt elektrisk anlegg - smartstyring Plejd

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 1. september 2024

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

SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrenoveret i 2023/2024. Utført av Norsk Rørservice AS, A-Membran AS. og FFSE AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av A-Membran AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Norsk Rørservice AS, A- Membran of FFSE AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis er montert og meldt inn til brann og redningsetaten. Utført av Syljesets antikke ovner. Balkong er installert i 2025, utført av Balkongteam AS.

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

SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av hele det elektriske anlegget. Smartstyring av lys via Plejd. Utført av Euro Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll utført av Euro Elektro AS i desember 2024.

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

SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken med nye hvitevarer ble montert i desember 2024. Det ble skiftet glass i samtlige vinduer i 2025. Utført av Pedersen Glasservice AS. Originalt tregulv slipt i desember 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setnings-skader eller liknende?

SVAR: Ja. Beskriv: Originalt tregulv med noe skjevheter, men det har ikke merkbart for oss.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. SVAR: Ja. Beskriv: Har vært observert et tilfelle av mus i kjelleren. I etterkant av dette er hele bygningen sikret for mus/rotter og vi har inngått avtale om løpende kontroll. Ikke vært oppdaget igjen siden.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgssoppgave, takstrappreport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling foretatt i 2024 da vi kjøpte leiligheten. Leiligheten var da oppmålt til 85kvm ihht takstrappporten.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? SVAR: Ja. Beskriv: Sameiets næringssesksjon nr 2, bodareal mellom de to oppgangene B/C er nå godkjent omgjort til to leiligheter. Disse skal innlemmes i borettslaget ved ferdigstillelse og tilfører borettslaget positiv likviditet. I tillegg er utbygger også pliktig til å dekke kostnadene til oppgradering av bakgård. Dette er fint for borettslaget, se plan og bygg for mer info.

Boligen selges med boligselgerforsikring. H-nummer: H-0401.

Bygningssakkyndig
Anders Bryhn

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgssoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har

fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Gjennomgående andelsleilighet i klassisk bygård fra år 1894.
 - Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har gjennomgått omfattende oppussing i perioden 2023 til 2025.
 - Vinduer med treramme er fra 1979, disse gis TG2.
 - Nye vindusglass ble montert i 2025, disse gis TG1.
- Utført av Pedersen Glasservice AS.
- Brann- og lydsertifisert inngangsdør fra 2023 med én lås.
 - Balkongdør fra 2025.
 - Etasjeskiller: Originalt trebjelkelag.
 - Dørcalling.
 - Internett.
 - Felles brannvarslingsanlegg, ny i 2025.
 - Lekkasjestopper: På kjøkken
 - Komfyrvakt: Ja
 - Sprinkleranlegg: Nei
 - Innbruddsalarm: Nei

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer: Generell elde og slitasje av vinduer/håndtak. Enkelte vinduer subber mot vinduskarm.
- Overflater - originale tregulv: Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje. Stedvise sår/bruksmerker ansees å ha ingen praktisk betydning mht. bruk.
- Original innerdør: Original fyllingsdør. Ingen praktisk bruk utover at dørbbladene kan lukkes mot hverandre. Dørene ansees å kun ha en estetisk funksjon. Elde og slitasje. Tiltak: Ingen tiltak.
- Vannledninger: Det gis TG2 da hovedstoppekran for boligen er i et fellesområde. Tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.
- Badetrom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Andre tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det anbefales å montere en luftespalte i vinduet over balkongdøren dersom mulig. Det er ikke luftespalte over vindu eller annen lufteventil i rommet.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen

en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon. Alle interessenter bør på generelt grunnlag alltid lese igjennom tilstandsrapport og hele salgsoppgaven med vedlegg før bud inngis.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:

- Hvitevarer på kjøkken.
- Alle fastmonterte lamper både på vegg og i tak, men unntak av lysekroner i stue.

Dette medfølger ikke:

- Vaskemaskin.

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

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 fordelsavtaler mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming via panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på bad.

Dersom rom varmer oppvarmingskilde på visning vil det heller ikke følge med.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:

Det siste året har vi brukt totalt 9 549 kWh, totalt ~12.000 kr totalt (rundt 1000kr i mnd --> Varierer fra 300kr på det laveste til litt over 2000 på det aller høyeste). Dette er oppvarming av leiligheten helt uten vedfyring (vi har enda ikke brukt peisen).

Vi tegnet Norgespris i oktober mener jeg og jeg ser at strømkostnaden januar i år var ca 1000kr lavere enn januar 2025. Vil tro at strømkostnaden i snitt lander en del lavere i 2026 mpt norgespris.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 794,- pr. mnd.

Inkluderer: Blant annet varmtvann, internett fra Telenor, felles byningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, forretningsfører, renter på fellesgjeld m.m.

Fordelt slik:

Felleskostnader: 4 014,-

Renter: 1 431,-

Bredbånd Telenor: 349,-

Fellesgjelden som borettslaget har i dag er avdragsfritt til ca. september 2028. Etter avdragsfriheten vil felleskostnadene øke med at avdrag skal betales på lånet.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 899 943,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 7 599 773,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 16 (+ 3) andeler. Så totalt snart 19 andeler.

- Forretningsfører er Halden Boligbyggelag.

- Felles takterrasse, bakgård og forhage. I forbindelse med at det nå etableres to enheter til i borettslaget (tidligere bodområde utenfor leiligheten) er utbygger pålagt oppgradering av bakgården og det vil også etableres oppbevaring for sykler i kjeller. Barnevogn kan foreløpig plasseres i portrommet, men på tegninger av bakgården innsent til PBE fra utbygger vil det etableres område med tak i bakgården til barnevogn.

- 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 3 styremedlemmer, 1 varamedlem og en styreleder.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet er vedlagt salgsoppgaven. Der finner du også oversikt over saker under arbeid og planlegging.

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.

Under årsmøte 2025 ble følgende sak vedtatt:

Legge plan for fremtidig takbytte:

Vedtatt:

To andelseiere arbeider videre med å innhente tilbud på vedlikehold som holder i første omgang. Styret arbeider med å innlemme rehabilitering av taket i en vedlikeholdsplan for de kommende årene. Styret arbeider også med en økonomiplan for de kommende årene hvor det planlagte vedlikeholdet hensyntas, samt at styret ser på mer kostnadseffektive løsninger i denne

forbindelse.

Større vedlikehold og oppgradering:

- Rehabilitering av fasade og pipeløp
- Oppgradering av kjellerareal med nye boder
- Felles brannvarslingssystem tilkoblet alle andeler
- Montert nytt callinganlegg fra Defigo
- Utbedring av membran på private takterrasse

Informasjon fra styreleder den 11.06.2025:

Vi har hatt flere prosjekter i gården det siste året hvor vi blant annet har: installert brannvarslingssystem i alle leiligheter, oppgradert rør-anlegget i kjelleren, bygd opp nye boder med ny inndeling i kjelleren, installert varmekabler i takrenner, utbedret underlag på alle private takterasser ++. I forbindelse med disse arbeidene har vi fortsatt noe utestående som gjelder ferdigstilling av rør-anlegg i kjeller. Det har også dukket opp en mindre lekkasje på rør-strekket i B-oppgangen som vi holder på å lokalisere/kartlegge i samarbeid med forsikringsselskap (dette gjelder da rørstrekket på den andre oppgangen. I tillegg til dette jobber vi med å reparere mindre lekkasjer fra taket lokalt. Utover dette jobber vi med en mer langsiktig vedlikeholdsplan for gården totalt sett - det har på seneste generalforsamling blant annet vært diskutert utskifting av tak, utskifting av inngangsdører, overflateoppussing i fellesarealer, fasadeoppgradering mm.

Vi har også en næringsseksjon som holder på å omdannes til det som skal bli andel 17, 18 og 19 i blokka. I forbindelse med omgjøringen av denne næringsseksjonen til bolig har utbygger fått krav om å utbedre bakgården som en del av omreguleringsplanen. Dette innebærer at vi også i løpet av året (forhåpentligvis) kommer til å få et løft i bakgården (såfremt de andre forholdene i den totale søknaden blir godkjent selvfølgelig). Løftet innebærer blant annet etablering av overdekt sykkelparkering, platting, utbedring av drenering og underlag samt etablering av blomsterkasser/beplantning. Tror det kommer til å gi et positivt løft for de bakgården, dersom søknaden går etter planen.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.

Nei, vi tok opp et lån på 1,5 millioner i fjor som har blitt brukt til overnevnte vedlikeholdsprosjekter. Det har ikke vært diskutert eller konkretisert at det skal tas opp et ytterligere lån pt. Vil allikevel presisere at flere av vedlikeholdsprosjektene som diskuteres vil kreve at det på sikt tas opp et ytterligere lån. Denne gården ble først omgjort til borettslag i slutten av 2023, og vi har startet med blanke ark i en gård som krever vedlikehold etter mange års etterslep. De fleste som bor her er godt kjent med og informert om at det (som i de aller fleste borettslag vel og merke) vil kunne dukke opp ting som gjør at vi muligens må se på mulighet for å låne ytterligere. Da tenker jeg særlig på dette med tak og evt. fasaderenovering (indre gård).

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader?

Hvis ja, hva er årsaken til det?

Nei, pt. har vi ikke planer om å øke felleskostnadene - og vi har som mål og ønske å holde de nede så godt det lar seg gjøre. Det er allikevel verdt å merke seg at lånet vi hittil har tatt opp (ca. 5 millioner) er avdragsfritt i det jeg tror er ca. 2 ytterligere år. Med andre ord må man etter det påberegne noe økt månedlig utgift.

Balkonger: Har dere gjennomført generalforsamling hvor dere stemmer over forslaget? Er dette en av andelene som kan få balkong?

Ja, dette forslaget gikk i gjennom på ekstraordinær generalforsamling avholdt i november 2024. Det var 6 leiligheter som hadde mulighet til å bygge balkong, og det er 5 stk. som kommer til å få balkong i løpet av august/september. Estimert oppstart i august. Alle andelene som får balkong i løpet av sensommeren/høsten har inngått og tegnet individuelle avtaler med Balkongteam. Borettslaget holdes utenfor prosjektet kostnadsmessig.

Har dere eller i generalforsamling vært snakk om oppussing av oppgangene?

Ja, dette har vært tatt opp som ønske fra både beboere og styret. Vi har snakket om at vi på sikt, først og fremst, ønsker å gjøre noe med gulvet/trappene, og forslaget som foreløpig har vært diskutert dreier seg da om å slipe og lakke gulvet. Vi har for øvrig, på dugnad, malt listverk og vinduskarmer i oppgangene på dugnad det siste året.

Hvilke utbedringer er gjort opp igjennom årene / vedlikeholdstiltakene som er gjort?

- Installerer av fiber.
- Installerer av sentralt calling-anlegg (Defigo).
- Piperehab (v/tidligere gårdeier).
- Fasaderenovering (ytre del v/tidlige gårdeier).
- Installerer av varmekabler i takrenner.
- Utbedring av rør-anlegg i kjeller.
- Oppbygging og ny inndeling av boder i kjeller.
- Oppgradering av det elektriske anlegget i kjeller samt.
- Installerer av belysning i kjeller.
- Utbedring av membran på private takterasser i 5. etg.
- Utbedring av mindre lekkasjer på tak.
- Utbedring av flere vannlekkasjer i kjeller.

Hvordan opplever selger driften og informasjonen fra styret?

Svar: Veldig god. Styreleder sender ut informasjonsskriv løpende med oppdateringer på hva som skjer i borettslaget. Styret har siden oppstart av borettslaget gjennomført en lang liste med vedlikehold og det gjøres alltid grundig undersøkelser før valg av leverandør. I tillegg har vi også en messengergruppe med alle andelseiere hvor informasjon legges ut løpende.

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne 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 340 000,-

Lånenummer: 16369276674, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 09.02.2026: 5 200 000
Andel av saldo: 340 000
Første termin: 31.12.2024
Neste avdrag: 30.09.2028 (siste termin 30.06.2048)
Flytende rente DnB
Flytende rente DnB, ikke IN

Legg merke til at lånet er avdragsfritt frem til 30.09.2028. Etter det vil felleskostnadene øke med kapitalkostnaden som øker.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2024) viser et underskudd på kr. 304.122,-
Budsjettet for inneværende år (2025) legger til grunn et overskudd på kr. 0,-
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Borettslagets forsikring

If Forsikring
Polisenr. SP5410607.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 658 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet gårdsrom/bakgård med betongheller og gjerde mot naboeiendommer.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Kampen. Her bor man i idylliske omgivelser, tilbaketrukket fra bylivet men allikevel veldig sentrumsnært. Dette er en perfekt bolig for alle som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet for bylivets støy.

Hølandsgata ligger mellom Kampen, Tøyen, Vålerenga og Ensjø. Området består hovedsakelig av sjarmerende trehusbebyggelser og teglstein bygårder. Området rundt her er også under stor utvikling. Ensjø bydel er ett steinkast unna. Her får du bo i en etablert bydel med kort avstand til alt det spennende som skjer på Ensjø.

Kampen har et hyggelig, lite "sentrum" med butikker, serveringssteder, den populære kaféen "Farine", blomsterbutikk m.m. Det er også kort vei til flere andre hyggelige kaféer, spisesteder, butikker og mange gode servicetilbud. Av dagligvarebutikker kan man velge mellom bl.a. Kiwi, Bunnpris, Coop Prix og Rema 1000. Det skal ikke stå på utvalget her og alle butikkene er rett i nærheten.

Dersom du ønsker deg ned til sentrum for å kjenne på bypuls, så er det bare til å ta beina fatt. Det er nemlig gangavstand. På veien ned vil du oppdage flere servicetilbud, spiseplasser og hyggelige kafeer. Dersom en foretrekker offentlig kommunikasjon så har du valget

mellom buss nr. 37, 20 og 60, hvor alle har busstopp innen kort rekkevidde fra leiligheten. Skal heller ikke glemme Ensjø T-banestasjon som er bare er 10 min gange unna.

Flotte tur- og rekreasjonsområder som Jordal Amfi som er omtrent rett utenfor døren. Like ved har du Kampen park som er frodig og idyllisk på sommeren. Litt lenger øst finner du Vålerengaparken som ligger skjernet til. Den største parken i nærheten er Tøyenparken. Ta med den venner og nyt late sommerdager her og nyt den fantastiske utsikten.

I tillegg har man Kampen barnebondegård, barnehager og skoler i nærområdet. For dem som liker å holde seg i form og være aktive så må det nevnes at det er veldig kort vei til SATS Kampen. Det tar deg kun 9 minutter, men dersom du heller ønsker å trene på Fresh Fitness på Ensjø så må du belage deg å gå 11 min. Ellers blir idrettsanlegg på Jordal flittig brukt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 28.12.1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Dagens planløsning er noe endret mht. original ark.tegning men det ansees å være uten betydning mht. lovlighet.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser: S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-195GO
Vedtatt: 28.04.1947
Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller

delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærheten:

Hølandsgata 2 - Oppføring av fem balkonger - Saksnummer: 202551250

Mottatt sak: 11.02.2025

Status: Ferdigattest gitt

Søknaden omfatter oppføring av fem balkonger på to fasader mot bakgård. Det etableres to balkonger i 3. og 4. etasje på fasaden mot nord, og tre balkonger i 2., 3. og 4. etasje på fasaden mot vest.

Hølandsgata 2 - Installering av brannalarmanlegg -

Saksnummer: 202313054

Mottatt sak: 02.09.2023

Status: Tillatelse gitt

Hølandsgata 2 - Bruksendring av andre, tredje og fjerde etasje - Saksnummer: 202461797

Mottatt sak: 08.11.2024

I forbindelse med oppgradering av bygården ca. 1978 ble det innredet loftsleiligheter. Samtidig ble opprinnelig ettroms leiligheter i hjørnene omgjort til boder i 3. og 4. etasje. I 2. etasje ble det innredet vaktmesterbod. Det er nå ønskelig å innrede disse 3 lokalene fra boder til hybelleiligheter. Leilighetene blir 2-roms, ca. 32m2 BRA. De får bod i ledig areal i kjeller. Øvrige leiligheter har allerede tilstrekkelig bodareal i kjeller.

Hølandsgata 2 - Etablering av to nye enheter: Se følgende sak på PBE:

- Disse to nye enhetene skal innlemmes i borrettslaget og vil bidra positivt med betjening av borettslagets løpende driftskostnader.

- Utbygger er som tidligere nevnt også pliktig til å utbedre bakgården til borettslaget i forbindelse med etablering av de to nye leilighetene. Utbedring av bakgården er et krav satt av PBE og et forbehold som er satt for at de to nye boligene blir godkjent. Utbedring av bakgård bekostes i sin helhet av utbygger.

Normannsgata 14 A - Bruksendring av stallbygning til bolig - Saksnummer: 202463180

Mottatt sak: 20.12.2024

Status: Rammetillatelse gitt

Det søkes om å bruke/endre eksisterende stall i bakgård til bolig med tilhørende fasadeendringer.

Pågående plansaker i området:

Håkons gate 14 - 16 -Omsorgsboliger - Saksnr: 201905974 - Er på offentlig ettersyn

Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland - S-5256 - Saksnr: 202305104 - Detaljregulering

egengodkjent fra bystyret

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/31/15:

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: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/1422

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 780,-

Kostnad for utsatt betaling*** Kan slettes ved betaling av faktura rett etter budaksept, gi beskjed hvis det er ønskelig. kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon - kr. -10 000,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 725,-

Foto - Kostpris, Paul tar ca. 6 250,-. Pris kan variere noe kr. 6 250,-

Informasjon forretningsfører ca. - Pris varierer på forretningsfører og pakke kr. 2 028,-

Samlet skal selger betale kr. 134 083,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mars 2026

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hølandsgata 2B

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	7 min ⚡ 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....) 373 elever, 27 klasser	20 min ⚡ 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min ⚡ 1.2 km
Hersleb videregående skole	18 min ⚡

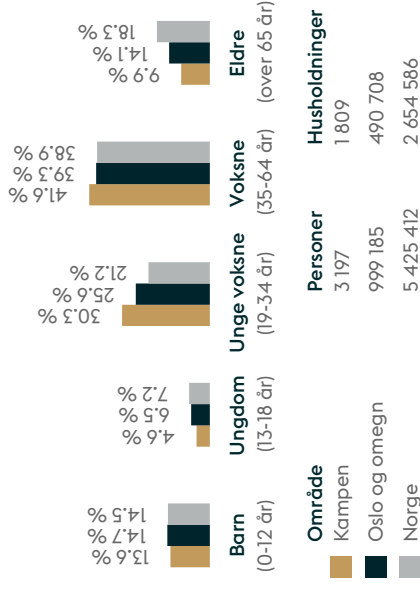
Offentlig transport

Galgeberg i Jordalgaata Linje 20	3 min ⚡ 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min ⚡ 0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min ⚡ 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min ⚡ 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min ⚡ 1.9 km

Barnehager

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min ⚡ 0.2 km
Internasjonal kulturbyh. Åkebe... 41 barn	2 min ⚡ 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	2 min ⚡ 0.2 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

🏟️ Jordalhallen	4 min 🚶
🏟️ Jordal ballbane og skatepark	4 min 🚶
🏋️ SATS Kampen	9 min 🚶
🏋️ CrossFit Gamlebyen	10 min 🚶

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

 Hølandsgata 2B, 0655 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 31

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 18333-2253

Eiendomsverdi ref nr: PJ5650

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingenør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Bevilling
BO 3D

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders J. Bryhn'.

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående andelsleilighet i klassisk bygård fra år 1894. Sentralt beliggende på Kampen i veletablert område bestående av både klassiske bygårder, gammel trehusbebyggelse og nyere boligblokker. Det er nærbutikker i området. Kampen park og Kampen skole er få minutters gange unna. Jordal park er like bortenfor. Det er gangavstand til bl.a. Vålerenga, Tøyen og Gamlebyen.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har gjennomgått omfattende oppussing i perioden 2023 til 2025.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i gaten. Det er ikke heis i bygget.

Hyggelig utsikt til området rundt med bebyggelse, gate, indre gårdsrom og litt av Ekebergskrenten.

Det disponeres 1 bod 1/2 etasje ned i fellesgangen og 1 kjellerbod.

Felleskostnader
Tot. innev. måned: 5 794,-

Det er felles takterrasse.

Opparbeidet gårdsrom/bakgård med betongheller og gjerde mot naboeiendommer.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 19 andeler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Kampen
Grunnkrets: Kampen rode 7
Valgkrets: Kampen skole
Skolekrets: Kampen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

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

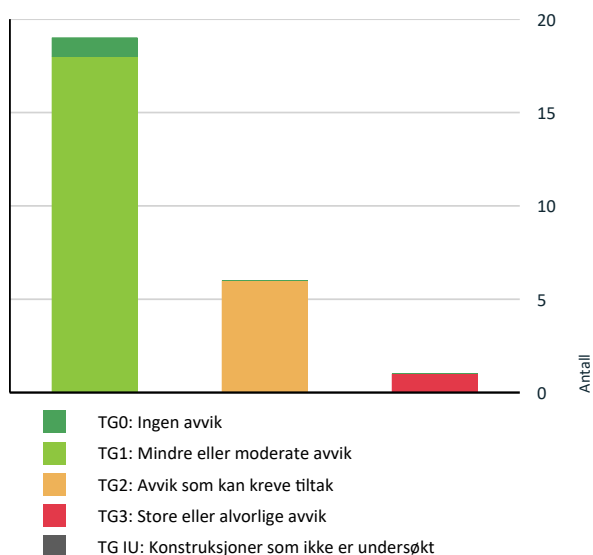
MERK: Dagens planløsning er noe endret mht. original ark.tegning men det ansees å være uten betydning mht. lovlighet.

BRANNCCELLER

Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegges lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

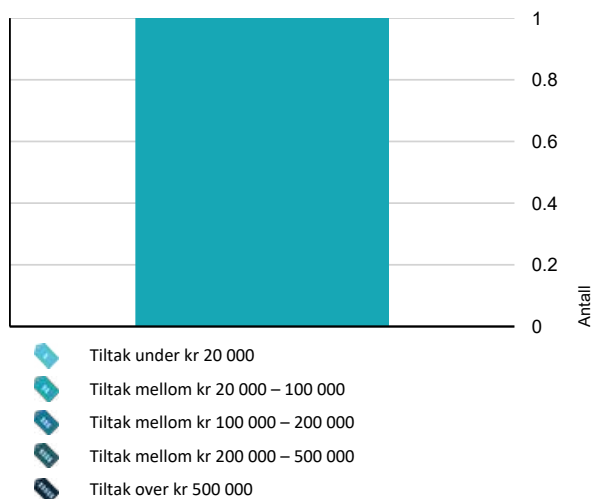
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille (i stue) [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - originale tregulv [Gå til side](#)

Innvendig > Original innerdør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD



Byggeår
1894

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: 01.01.1894
Tatt i bruk dato: 01.01.1894
Kilde: Kartverket

Rammesøknad: Datert 8/11-24. Tiltakets art: Bruksendring og Fasade.

Ferdigattest for rehabilitering av gården og innredning av leiligheter på loft datert i 1981 iflg. forrige prospekt.

Vedlikehold

Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for taksmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Tre skorsteiner er rehabilitert. Ferdigattest datert i 2021.

Fasade mot gaten er nymalt i 2023.

Oppgangen malt i 2023.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

1. Rehabilitering av fasade
2. Rehabilitering av pipeløp
3. Oppgradering av kjellerareal med tilhørende nye boder
4. Felles brannvarslingssystem tilkoblet alle andeler
5. Nytt callingsystem v/Defigo
6. Utbedring av membran på private takterrasser

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Styret har stor tro på at arbeidet som har blitt utført de seneste årene har vært fornuftig prioritert, og til samtlige beboeres beste interesse. Styret understreker at det fortsatt er mer vedlikeholdsarbeid som gjenstår på gården, men vi er veldig positive til de arbeidene som allerede er utført, og ser hvilket løft det gir gården totalt. Styret vil fortsette å ta

løpende vurderinger av hvilke vedlikeholdsarbeider som skal/bør prioriteres, og vi ser frem til å fortsette å forvalte gården på best mulig måte fremover.

Tilbygg / modernisering

- | | |
|--|--|
| Eier opplyser om følgende oppgraderinger/arbeider gjort i regi av dagens eier: | 1) Elektrisk anlegg montert nytt i 2024, sluttbefaring var i 2025. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll er utstedt.
2) Bad totalrenovert i 2023/2024, dokumentasjon fra rørlegger, flislegger og membran er utstedt.
3) gulv slipt i 2024
4) Nytt kjøkken i 2024
5) glass skiftet ut i alle vinduer i 2025
6) balkong montert i 2025, balkongens AS. Ferdigattest levert.
7) sentralt brannvarslingsanlegg montert i 2025. Branntek AS, ferdigattest levert.
8) alle vegger og overflater ble pusset opp i 2024
9) Peis montert i 2025. Syljeset Antikke ovner. Pipeløpet ble renovert i 2023 av Pewi AS. |
|--|--|

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med teramme er fra 1979, disse gis TG2.

Nye vindusglass ble montert i 2025, disse gis TG1. Utført av Pedersen Glasservice AS.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje av vinduer/håndtak. Enkelte vinduer subber mot vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.



Vindustype



Stedvis avskalling.



Dato (2025) for vindusglass.



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Kommentar

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Dørtype



Låskasse

TO 1 Balkongdør

Kommentar

Balkongdør med isolérglass montert i 2025. To-fløyet dør.

Årstall: 2025



Balkongdør



Utvendig beslag.

TO 1 Balkong

Kommentar

Balkong er installert i 2025, utført av Balkongteam AS.
Adkomst fra kjøkken. Bygget med metallramme forankret til ytterveggen.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Rekkverk høyde: 120 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Kommentar

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Borettslaget har en oversikt over utførte og planlagte arbeider. Det er ikke en Tilstandsanalyse men en generell og enkel vedlikeholdsplan for bygningen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - originale tregulv

Kommentar

Originale tregulv. Originalt tregulv slipt i desember 2024.

Årstall: 1894

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje. Stedvise sår/bruksmerker ansees å ha ingen praktisk betydning mht. bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak.

Tilstandsrapport



Originalt tregulv.

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulvflater består av: Fliser på badrom. Ny parkett.
Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser på badrom.
Himlinger består av: Malte plater.

Noen sår/bruksmerker etter ordinær bruk.



Nyere parkett på bildet.

TG 1 Etasjeskille (på kjøkken)

Kommentar

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 3 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 4 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Tilstandsrapport



Skjevheter på kjøkken ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TO 3 Etasjeskille (i stue)

Kommentar

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Stedvise glipper under listverk av varierende grad.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 12 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 56 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TO 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Ildsted: Klassisk rundovn. Restaurert og montert av Syljeset Antikke Ovner i 2025. Faktura er fremvist.

Type pipeløp: Stålpipe i forbindelse med piperehabilitering i regi av sameiet. Ferdiggattest er fremvist.

Ikke brennbar plate på gulv: Tilfredstillende

Synlige sider av pipeløp: To sider

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Tilstandsrapport

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.



Ildsted og pipeløp.



Røykrør og pipeløp. Ingen sprekkdannelser.



Ferdigattest rehabilitering av tre skorstener. Datert 24.06.2021.

Innvendige trapper

Kommentar

Originale ståltrapper i fellesgang. Felles forgang deles av denne leiligheten og annen leilighet (under planlegging).



Felles trappegang.

TG 2 Original innerdør

Kommentar

Original fyllingsdør. Ingen praktisk bruk utover at dørbladene kan lukkes mot hverandre. Dørene ansees å kun ha en estetisk funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak.

Tilstandsrapport



Original dør.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Slagdører med profilerte dørblad.



Innerdør



Innerdører

VÅTROM

4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Kommentar

Badet er totalrenovert i 2023/2024. Utført av Norsk Rørservice AS, A-Membran AS og FFSE AS. Dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Baderom



Baderom



Baderom

4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2023



Himling



Dusjhjørne



Veggflate i dusj.

Tilstandsrapport

4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 51 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall $\geq 1:100$ på hele gulvet.

Fall $\geq 1:100$ på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Fall $\geq 1:50$ målt 80cm ut fra senter sluk.

Evt. membranoppkant ≥ 15 mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2023



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2023



4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Veggmontert toalett med synlig dreusspalte nederst på siden av toalettsisternen. Dusjhjørne med dusjarmatur. Servantskap med blandebeholder. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2023



Synlig drensspalte.



Dusjarmatur



Servantskap



Opplegg til vaskemaskin.

4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet, ikke elektrisk avtrekksvifte/mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Det er luftespalte under dørrbladet.

Det gis TG2 pga. ventilasjonsprinsippet.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Avtrekkventil



Luftespalte under dørrbladet.

4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner(murvegger rundt). For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.

Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Vurderingen er gjort basert på ordinært fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

Det ansees heller ikke som nødvendig å utføre hulltaking (dersom det hadde vært mulig) da baderommet er i kategorien 0-5 år gammelt.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

4. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kommentar

Nytt kjøkken med nye hvitevarer ble montert i desember 2024.

Består av glatte fronter med håndtak, kompositt/stein benkeplate med kant mot bakvegg, underlimt stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

4. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte over vindu eller annen lufterventil i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere en luftespalte i vinduet over balkongdøren dersom mulig.

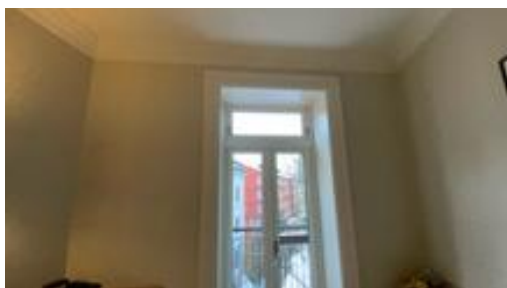
Tilstandsrapport



Ventilator med kullfiltervifte i koketoppen.



Utkast for avtrekksluften i sokkelen på kjøkkenet.



Vindu over balkongdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Hovedstoppekran for boligen: i felles kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis TG2 da hovedstoppekran for boligen er i et fellesområde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Type rør: Rør-i-rør. Montert av Norsk Rørservice AS. Dokumentasjon er fremvist.

Fordelerskap: Ja, i vegg bak toalettet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drens-spalte i vegg på baderommet.

MERK:

- Døren til fordelerskapet er montert etter takstbefaring, dokumentasjon mottatt.
- Lekkasjesensorledning i underskap på kjøkken er montert etter takstbefaring.

Lekkasjestopper: På kjøkkenet.

MERK: Lekkasjestopper har ingen funksjon dersom lekkasje oppstår på vannrør på kjøkken like under lekkasjesensor koblingspunktet.

Stoppekraner: Stoppekraner som er tilkoblet baderommet ble testet og fungerte 100%.

Levetidsbetraktninger:

- Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2023



Blå lekkasjestoppere.



Fordelerskap



Drensspalte for fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

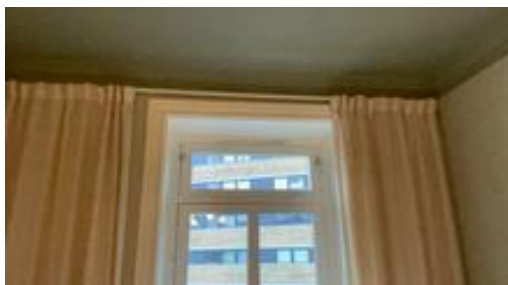
TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer.

Se egne punkter for ventilasjon på Bad og Kjøkken.

Tilstandsrapport



Luftespalte



Luftespalte

TG 1 Oppvarming

Kommentar

Varmekabler på badetrom. For øvrig benyttes det mobile, elektriske ovner.



Termostatbryter for varmekabler på bad.

Varmtvannstank

Kommentar

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Kommentar

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg, ny i 2025.

Lekkasjestopper: På kjøkken

Komfyrvakt: Ja

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktøler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kommentar

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

Nytt el.anlegg i leiligheten i 2023. iflg. eier. Utskiftning av hele det elektriske anlegget. Smartstyring av lys via Plejd. Utført av Euro Elektro AS.

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i fellesgang.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Overbelastningsvern: 40 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring er utstedt 2025-01-13. Anleggsbeskrivelse: Rehabilitering av leilighet.

4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Alder på automatsikringene er ukjent.



El.skap i fellesgang.



Kursanvisning

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av: Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

Eiendommen står på kartet over Radon Aktsomhet men ingen tiltak er nødvendig da leiligheten er i 4.etasje.

Eiendommen står ikke på kartet over kvikkleire.



Kart over kvikkleire.

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

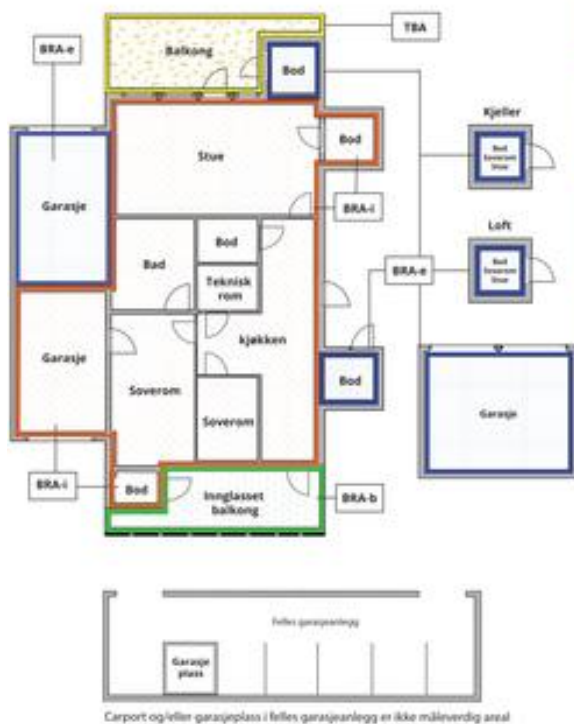
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje, leilighet	87			87	4
Bod 1/2 etg. ned i fellesgang		2		2	
Kjellerbod		6		6	
SUM	87	8			4
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje, leilighet	Entré, stue, arbeidsrom, badrom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, gang, spisestue		
Bod 1/2 etg. ned i fellesgang		Bod 1/2 etg. ned i fellesgang	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Balkong er 4m² (TBA).

Bod 1/2 etg. ned i fellesgang er 2m² (BRA-e).

Kjellerbod er 5,8m² som avrundes opp til nærmeste hele tall 6m² (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Det minste soverommet er oppmålt til 6,59m² som er mindre enn dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Kilde: Byggeteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

MERK: Dagens planløsning er noe endret mht. original ark.tegning men det ansees å være uten betydning mht. lovlighet.

BRANNCCELLER

Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Silje Røise ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	31		0	658.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hølandsgata 2B

Hjemmelshaver

Silje Røise

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/Hølandsgate 2 Brl	931807226	H0401	www.habo.no	Silje Røise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	31 933 31.12.2025	340 000 31.12.2025

Kommentar

Ajourf. andel f.gj. (lån): 340 000 Gjeld siste årsoppg.: 340 000 Pålydende for andelen er ikke oppgitt.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles portrom inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-195GO

Vedtatt: 28.04.1947

Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Kvartalsbebyggelse med skjermet indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det planlegges bygging av nye leiligheter i deler av bygården.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

94170732

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	19.02.2026	
3	06.03.2026	
4	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Eqne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningssetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerværket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

Forutsetninger

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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.

•Areal 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 godkjenning 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 godkjenning 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

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/fildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Røise, Silje Balle

9578-5998-4-2461645

2026-02-11 12:03:51



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hølandsgata 2B, 0655 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Silje Røise	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 94170732 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrenovert i 2023/2024. Utført av Norsk Rørservice AS, A-Membran AS og FFSE AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av A-Membran AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Norsk Rørservice AS, A-Membran og FFSE AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis er montert og meldt inn til brann og redningsetaten. Utført av Syljesets antikke ovner. Balkong er installert i 2025, utført av Balkongteam AS.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av hele det elektriske anlegget. Smartstyring av lys via Plejd. Utført av Euro Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll utført av Euro Elektro AS i desember 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken med nye hvitevarer ble montert i desember 2024. Det ble skiftet glass i samtlige vinduer i 2025. Utført av Pedersen Glasservice AS. Originalt tregulv slipt i desember 2024

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Originalt tregulv med noe skjevheter, men det har ikke merkbart for oss.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært observert et tilfelle av mus i kjelleren. I etterkant av dette er hele bygningen sikret for mus/rotter og vi har inngått avtale om løpende kontroll. Ikke vært oppdaget igjen siden

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling foretatt i 2024 da vi kjøpte leiligheten. Leiligheten var da oppmålt til 85kvm ihht takstrapperten.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiets næringsseksjon nr 2, bodareal mellom de to oppgangene B/C er nå godkjent omgjort til to leiligheter. Disse skal innlemmes i borettslaget ved ferdigstillelse og tilfører borettslaget positiv likviditet. I tillegg er utbygger også pliktig til å dekke kostnadene til oppgradering av bakgård. Dette er fint for borettslaget, se plan og bygg for mer info.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0039/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Røise, Silje Balle

Dato

2026-02-11

Identifikasjon

 **bankID** Røise, Silje Balle



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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørnar Hagerup Nilssen
HØLANDSGATA 2C

Dato: 30.05.2025

Deres ref.
Bestillingsnr.: 86513241
8563488

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 31

Vi viser til bestilling av 20250530 for HØLANDSGATA 2C.

GNR. 231 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.1894.

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

645 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

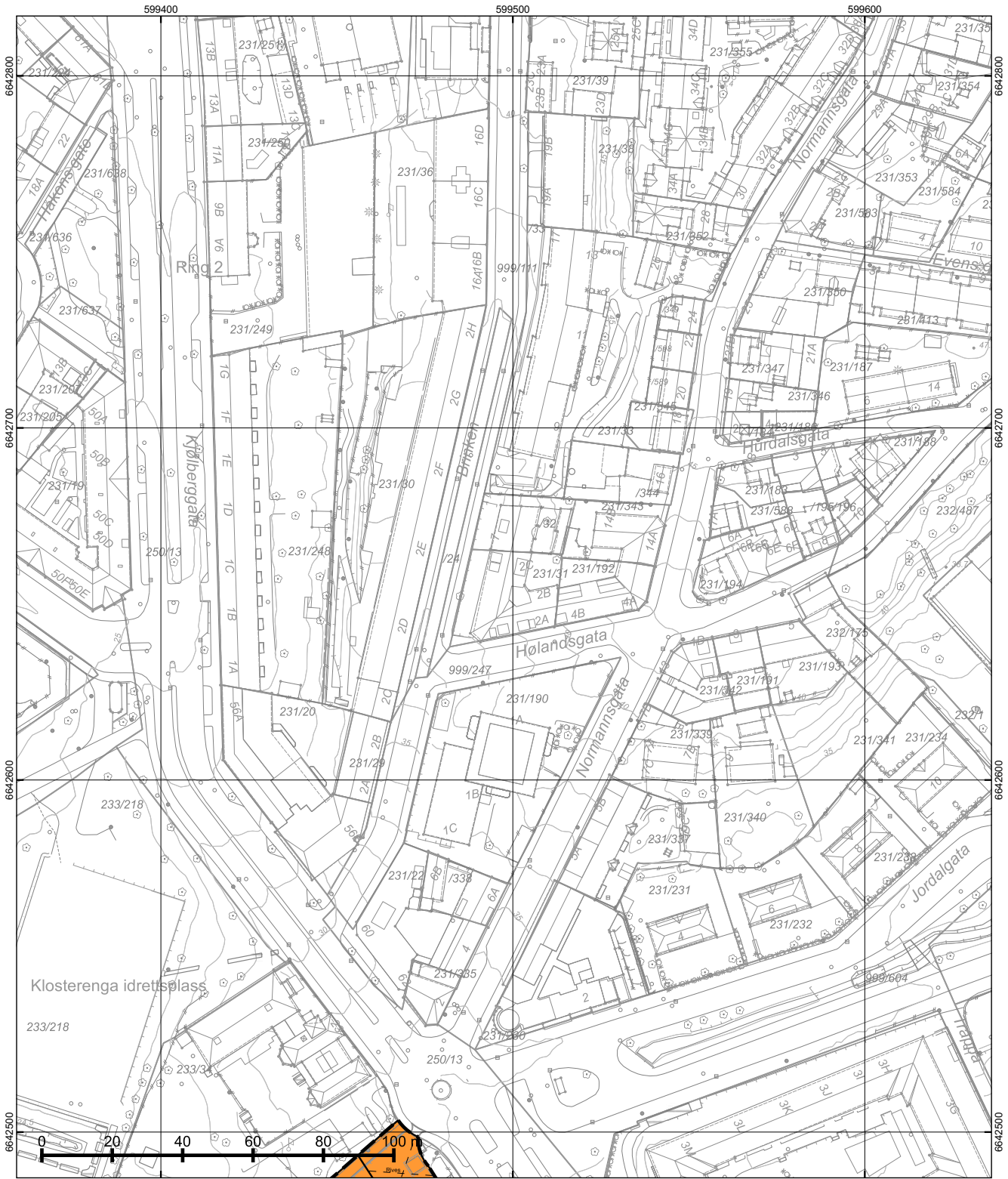
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


Bankgiro: 6003 05 58920

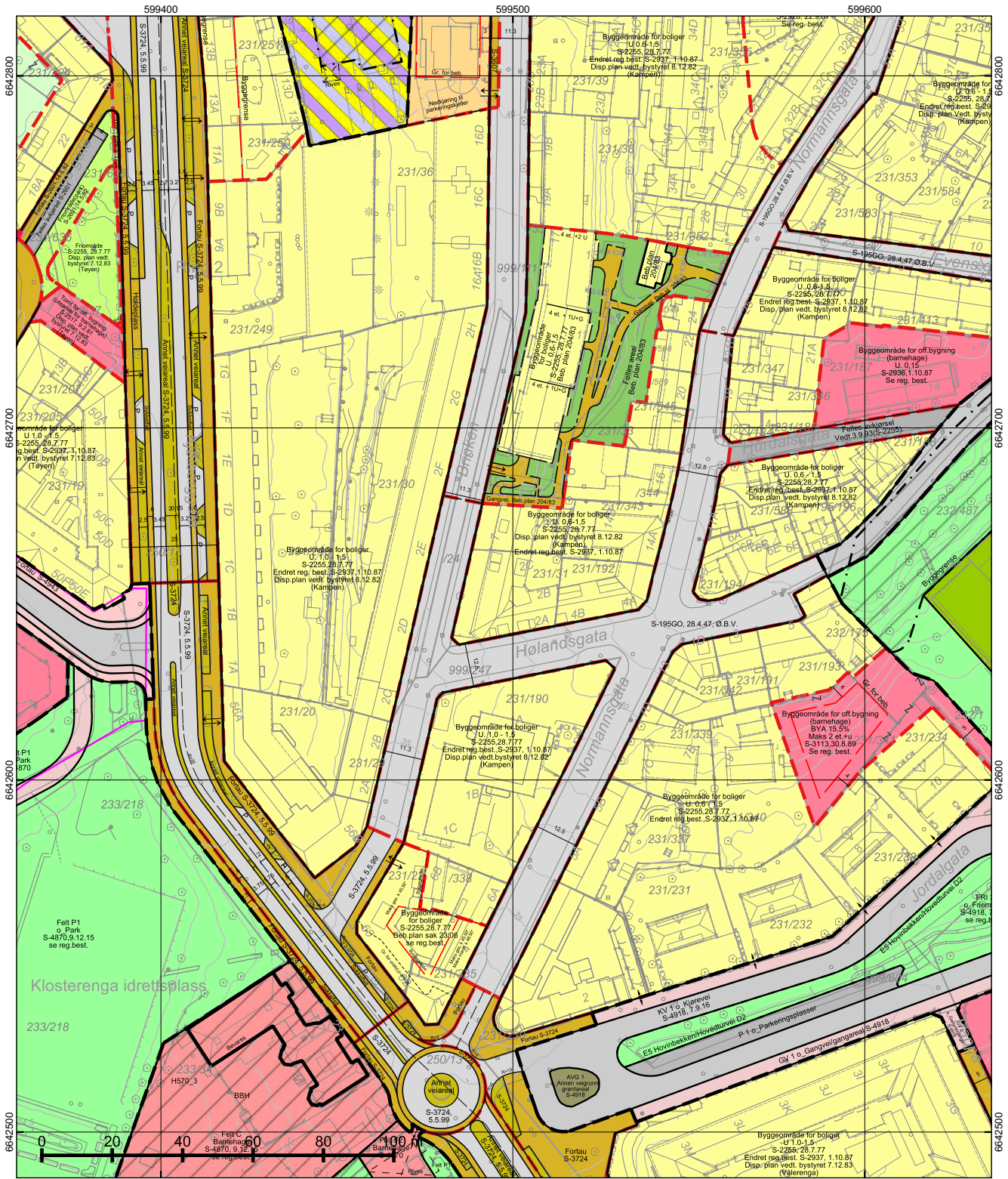
Org.nr: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 30.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 143863/ 86513241</p> <p>Adresse: HØLANDSGATA 2C</p> <p>Gnr/Bnr: 231/31</p>	<p>Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

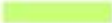



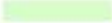






























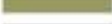



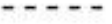

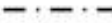














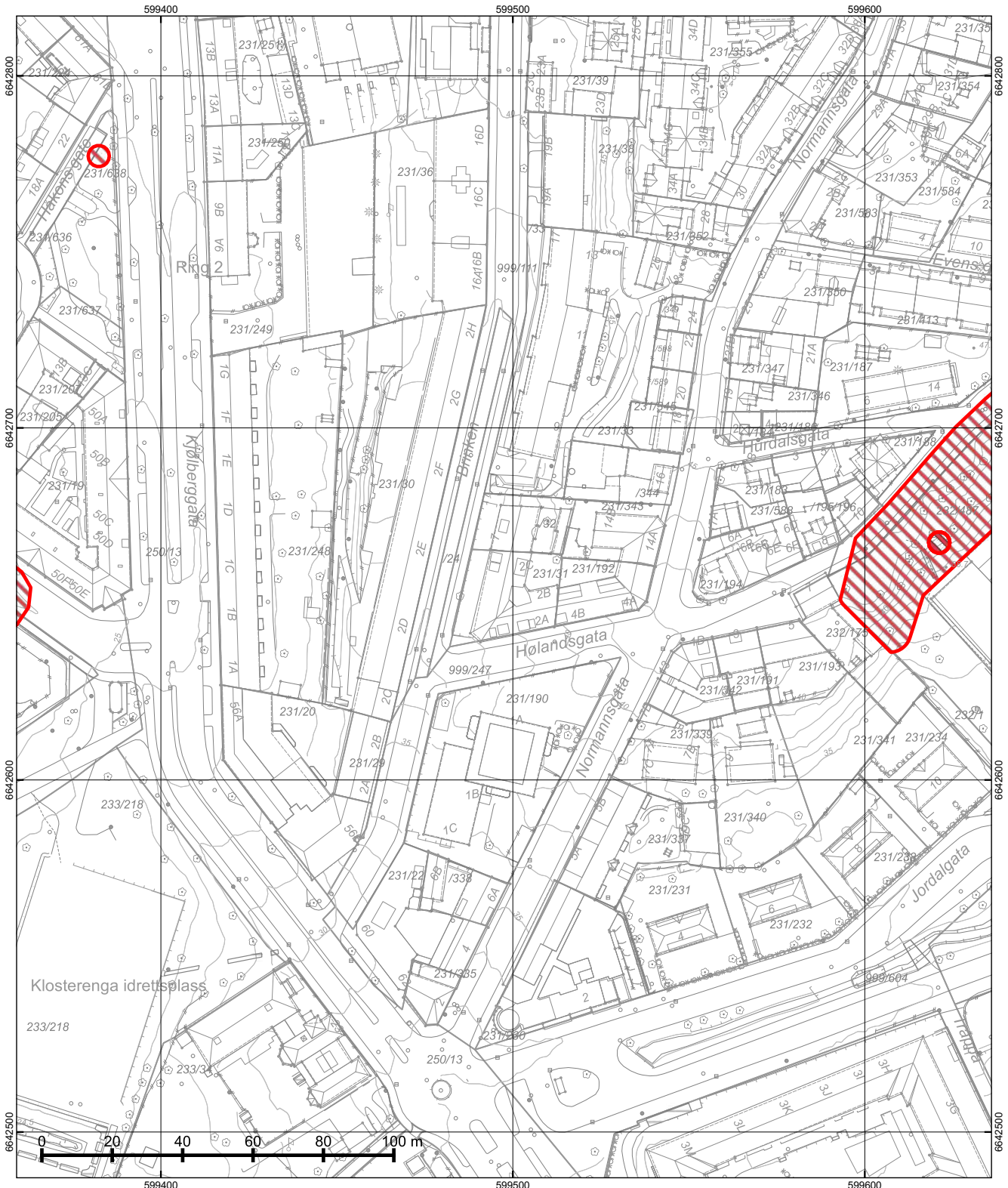
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 30.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 143863/ 86513241</p>	<p>Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP</p>	<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: HØLANDSGATA 2C</p>	<p>Gnr/Bnr: 231/31</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Beregnet senterlinje veg
	73 - Felles gangareal		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	74 - Felles gårds plass		Bebyggelse som inngår i planen
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1161 - Barnehage		
	1400 - Idrettsanlegg		
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		
	1802 - Bolig/forretning/kontor		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

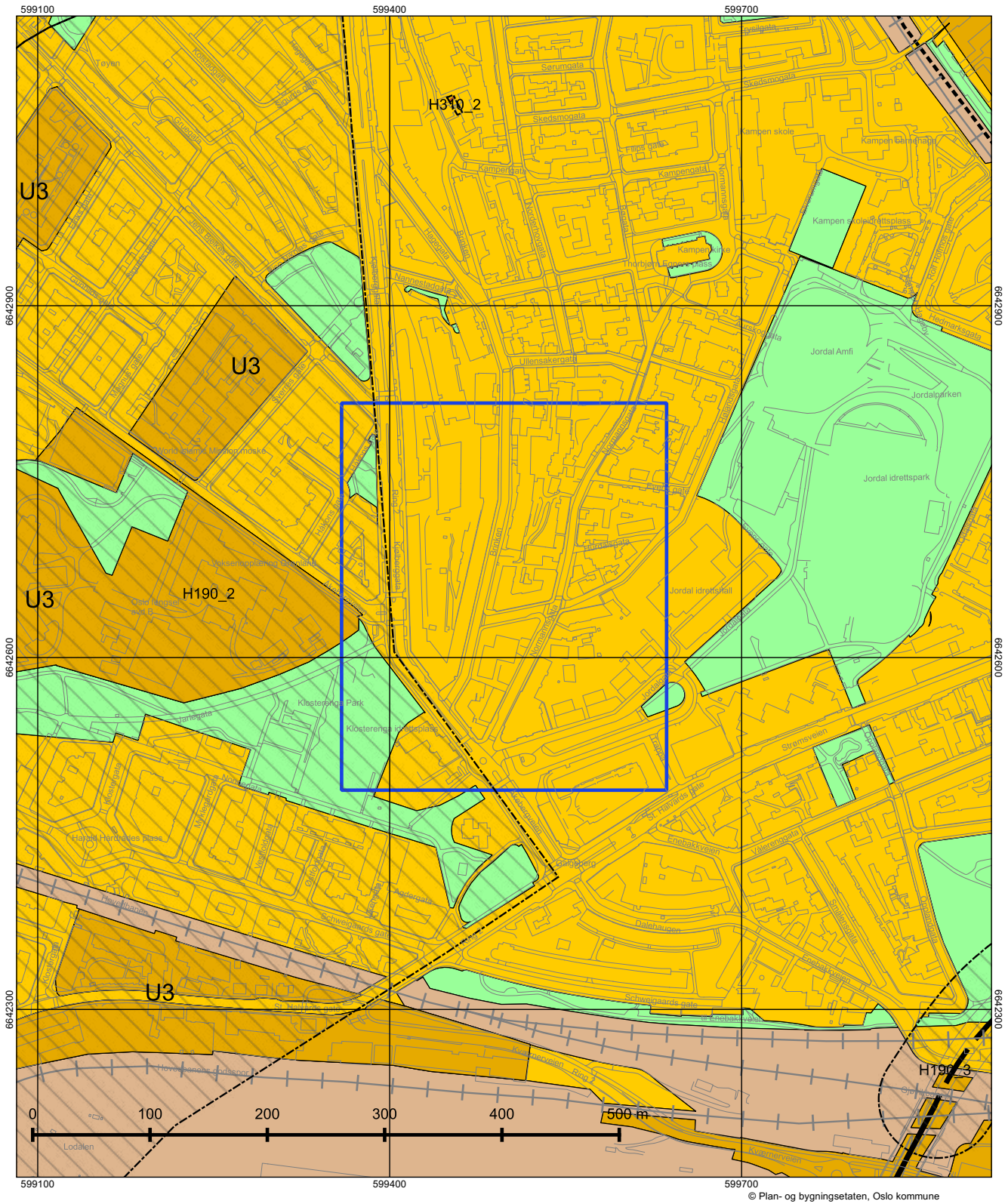


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 30.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
PlottID/Best.nr: 143863/ 86513241	Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: HØLANDSGATA 2C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/31	

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



 **Oslo**
 Dato: 30.05.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 143863/86513241
 Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 09.02.26 Side 1 av 2

Hølandsgate 2 Brl	Vår ref.: 549/13	Fødselsdato eier: 11.11.1994
Hølandsgata 2 B	Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	
0655 OSLO	Eiere: Silje Røise	
Organisasjonsnr: 931 807 226	Andelsnr: 13	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 794

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 014
	Renter	1 431
Tilleggsytelser:	Bredbånd Telenor	349

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	340 000	Gjeld siste årsoppg.:	340 000
Klient ajourf. lån:	5 200 000	Klient gj. s. årsoppg.:	5 200 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369276674, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 09.02.2026: 5 200 000

Andel av saldo: 340 000

Første termin: 31.12.2024Neste avdrag: 30.09.2028 (siste termin 30.06.2048)

Flytende rente DnB

Flytende rente DnB, ikke IN.

Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

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. 09.02.2026

Utestående saldo: 11 312,22

Felleskostnader:	11 093	Restanse:	11 312,22
Gebyr:	140	Forskudd:	0
Rente:	79,22	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	31 933	Gjeld:	340 000	Andre inntekter:	1 679
		Utgifter:	18 787		

7: Pålydende

Pålydende:

Andelsnr: 13

Opprinnelig innskudd:

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 231/31

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 09.02.26 Side 2 av 2

Hølandsgate 2 Brl	Vår ref.: 549/13	Fødselsdato eier: 11.11.1994
Hølandsgata 2 B	Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	
0655 OSLO	Eiere: Silje Røise	
Organisasjonsnr: 931 807 226		

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA - nr 2 Polisenr: 94170732

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2023	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei	BRA	85
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:



HALDEN BOLIGBYGGELAG
Org nr: 935 892 910

E-post: habo@habo.no
Telefon: 39 21 37 77

MELDING OM FORKJØPSRETT

Melding om forkjøpsrett er bindende.

Dersom du melder forkjøpsrett og er den som har lengst ansiennitet, plikter du å overta boligen på de vilkår som er avtalt mellom kjøper og selger. **Du trer inn i budet.**

Den med lengst ansiennitet får normalt melding etter kl 12:00 ved fristens utløp.

Tar du boligen på forkjøpsrett, tilkommer det et avklaringsgebyr til HABO på kr 7 768,-.

Henvendelser om resultatet av forkjøpsrettsprøvingen kan normalt besvares etter kl 12:00 den dagen fristen går ut

Bolig i borettslag:		
Adresse:		
Jeg ønsker med dette å melde min interesse for bruk av min forkjøpsrett som medlem i HABO. Melding om forkjøpsrett kan ikke inneholde forbehold.		
NB! Skal du benytte deg av forkjøpsretten, må finansiering av hele kjøpesummen dokumenteres skriftlig av långiver innen meldefristen går ut. Eventuell egenkapital må også dokumenteres skriftlig.		
Navn:	Født:	
Adresse:	Medlemsnummer:	
Postnummer:	Sted:	
Tlf privat:	Tlf. arbeid:	Mobil:
Type forkjøpsrett (kryss av i rubrikkene under)		
<input type="checkbox"/> Er andelseier i samme borettslag andel nr:		
<input type="checkbox"/> Medlem i HABO		
<input type="checkbox"/> Medlem i annet Boligbyggelag med felles forkjøpsrett. Boligbyggelaget er:		

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med boligen og de forutsetninger som ligger til grunn for salget.

Dersom forkjøpsretten benyttes, trer jeg inn i den avtalen som er avtalt mellom opprinnelig kjøper og selger av boligen.

.....
Sted

.....
dato

.....
signatur



HALDEN BOLIGBYGGELAG

Informasjon til megler om avklaring av forkjøpsretten

Saksgangen ved fastprisavklaring

1) Megler sender melding om eierskifte til HABO Mailadresse: habo@habo.no

2) Salgsmeldingen må inneholde:

Borettslagets navn, leilighetsnr og adresse
Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
Kjøpers navn, adresse, telefonnr, E-postadresse samt personnr
Avtalt pris, herunder avtalt forskudd og betalingstidspunkt
Akseptdato
Overtagelsesdato
Andre avtalte vilkår og evt. særlige forhold knyttet til boligens tilstand, evt. ansvarsfraskrivelser, etc

Eller send kopi av kjøpekontrakten.

Meglernes telefonnr og E-postadresse

2) Dersom det er mer enn én kjøper må HABO få oppgitt navn og fødselsnr. på alle, samt hvilket medlemsnummer som skal knyttes til boligen og benyttes ved bruk av forkjøpsretten

3) HABO har i henhold til lov om borettslag, § 4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

4) Meldefristen vil være minimum 5 hverdager etter utlysning.

5) HABO sender melding til megler om resultatet av forkjøpsrettsprøvingen.

Saksgangen ved forhåndsavklaring

1) Etter at kunde har signert oppdrag hos megler, sendes melding om prøving av forhåndsvarsel til habo@habo.no. Meldingen må inneholde:

Borettslagets navn, leilighetsnr og adresse
Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
Evt. visningstidspunkt og hvem som avholder forkjøpsrettsvisningen
Overtagelsesdato
Meglernes telefonnr og E-postadresse

2) HABO avd for medlemsfordeler mottar melding om forhåndsvarsel og annonserer på HABOs hjemmeside og i boligavisa. Meldefristen må være minimum 5 hverdager etter kunngjøring.

3) Megler får melding fra HABO om hvor mange som har meldt sin interesse etter at meldefristen har utløpt. Hvis ingen melder sin interesse innen fristen, kan megler innen en periode på 3 måneder annonsere boligen for salg uten mer avklaring av



HALDEN BOLIGBYGGELAG

forkjøpsretten. Går det mer enn 3 måneder etter at forhåndsvarselet er kommet fram til HABO, må forkjøpsretten annonseres på nytt. HABO lar nytt forhåndsvarsel inngå i opprinnelig gebyr, forutsatt at ny annonsebestilling fra selger/megler kommer til oss innen utløpet av første 3-månedersperiode.

4) Når selger aksepterer bud på aktuell bolig, sendes salgsmelding til habo@habo.no.

Salgsmeldingen må inneholde:

- Borettslagets navn, boligens nr og adresse
- Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
- Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
- Kjøpers navn, adresse, telefonnr, E-postadresse samt personnr
- Avtalt pris, herunder avtalt forskudd og betalingstidspunkt
- Akseptdato
- Overtagelsesdato
- Andre avtalte vilkår og evt. særlige forhold knyttet til boligens tilstand, evt. ansvarsfraskrivelser, etc

det beste er å sende over kjøpekontrakten.

Opplysninger om kjøper har vært budgiver før meldefristens utløp.

5) HABO tar kontakt med de som eventuelt har meldt sin interesse og gir de en frist på 24 timer dvs. ca et døgn til å benytte seg av forkjøpsretten. Hvis ingen har meldt sin interesse på den aktuelle boligen eller HABO ser at opprinnelig kjøper er den med best ansiennitet, avklarer vi forkjøpsretten med en gang eller så fort det lar seg gjøre. HABO har iflg. loven 5 hverdager på seg til å avklare forkjøpsretten hvis salgsmelding kommer etter 15- dagersfristen. Mottar HABO salgsmelding før 15-dagersfristen er utløpt, har HABO (i teorien) 20 dager på seg til å avklare forkjøpsrett.

6) Det er viktig at megler sender melding om salg til HABO slik at HABO får meldt fra til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Borettslaget har 20 dager på seg etter salgsmelding er mottatt til å godkjenne ny andelseier.

Spesielt om visning

Det er selger som har ansvaret for å gjøre boligen tilgjengelig for forkjøpsrettsvisning, men selger kan avtale med megler at de tar visningen. Visningstidspunkt blir annonsert når dette er oppgitt i meldingen fra megler. Hvis dette ikke er oppgitt, vil det bli henvist til selger for å avtale tidspunkt for slik visning. HABO vil i denne sammenheng vise til lov om borettslag, § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan si seg ubundet av løsningskravet hvis boligen ikke vært gjort tilgjengelig for forkjøpsrettsvisning innen forkjøpsrettsfristens utløp.

HABO anmoder eiendomsmegler om å

- informere sine kunder om at det er forkjøpsrett i henhold til borettslagets vedtekter og gi informasjon til kundene om at de må melde seg til HABO dersom de ønsker å benytte forkjøpsretten.

- avholde kontraktsmøte med den forkjøpsberettigede og ordne med oppgjør.

- oversende selgers nye adresse så snart denne foreligger.

- oversende kopi av kontrakten til HABO snarest mulig etter kontraktsmøtet.

- sende HABO melding om eierskiftet med bekreftelse på at andelen er overført, og at ny eier skal registreres i borettslagets register. Melding om endring av hjemmel og pantenoteringer sendes til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysing borettslag, 5788 Kinsarvik.



HALDEN BOLIGBYGGELAG

kreve inn gebyr til HABO herunder andelskapital og avgift på kr 500,- hvis ny eier ikke er medlem i boligbyggelaget. Alle må være medlem av HABO for å flytte inn i et tilknyttet borettslag. Også andre kan ha bestemmelser om dette.

Styregodkjenning

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget eller boligbyggelaget til å godkjenne ny andelseier. HABO vil sende melding til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. En forutsetning for godkjenning er at kjøper er medlem av HABO der det er et krav iflg. vedtektene.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før søknaden er godkjent, jfr borettslagsloven § 4-5.

Gebyrer

Eierskiftegebyr 4 x R (R = rettsgebyr) p.t. kr 6 215,- ink. mva.

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten 5 x R p.t. kr 7 768,- ink. mva.

Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett 5 x R p.t. kr 7 768,- ink. mva.

Det framgår av informasjonen i meglerpakkene fra HABO om det er mva eller ikke på eierskifte- og forkjøpsrettsgebyret.

Ta gjerne kontakt med Cathrine Øberg på tlf 69 21 37 77 eller på E-post habo@habo.no hvis du har spørsmål om forkjøpsretten.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hølandsgata 2B 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 31, snr 15 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



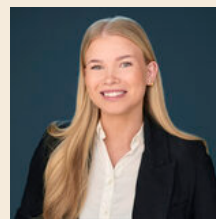
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940



Ine-Camilla Fiskum Graven

Eiendomsmegler
Sagene Eiendomsmegling AS
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

