

Hølandsgata 1A



Velkommen til

Hølandsgata 1A



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Utsiktsleilighet på Kampen

Stor og flott 2(3)-roms med vestvendt balkong og nydelig utsikt | Lekkert kjøkken 2024 | Fyring/V.vann inkl.| Heis

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	273 784,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 277 977,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 932,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1961
Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Velkommen!

Stor 2(3)-roms med flott utsikt på attraktive Kampen! Lys og luftig leilighet beliggende høyt og fritt i byggets 5. etasje med separat kjøkken og romslige rom. Her bor du sentralt, med kort vei til kaféer, parker og gode kollektivforbindelser, midt i et av Oslos mest sjarmerende nabolag!

Kort sagt:

- Lys og luftig utsiktsleilighet med vidstrakt utsikt mot Ekeberg, Oslo sentrum, Oslofjorden og Kolsåstoppen
- Solrik, vestvendt balkong på 6 kvm
- Lekkert kjøkken fra 2024
- Varmtvann, fyring og fibernett inkl.
- Mulighet for leie av garasjeplass
- Ingen forkjøpsrett og dok. avgift
- Aksjelaget tilbyr flotte fellesområder, inkludert gratis treningsrom og fellesvaskeri samt en grønn, trivelig bakgård
- Oppgradert avløp i 2024
- Praktisk mulighet for leie av gjesteleilighet i 1. etasje

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	6 kvm

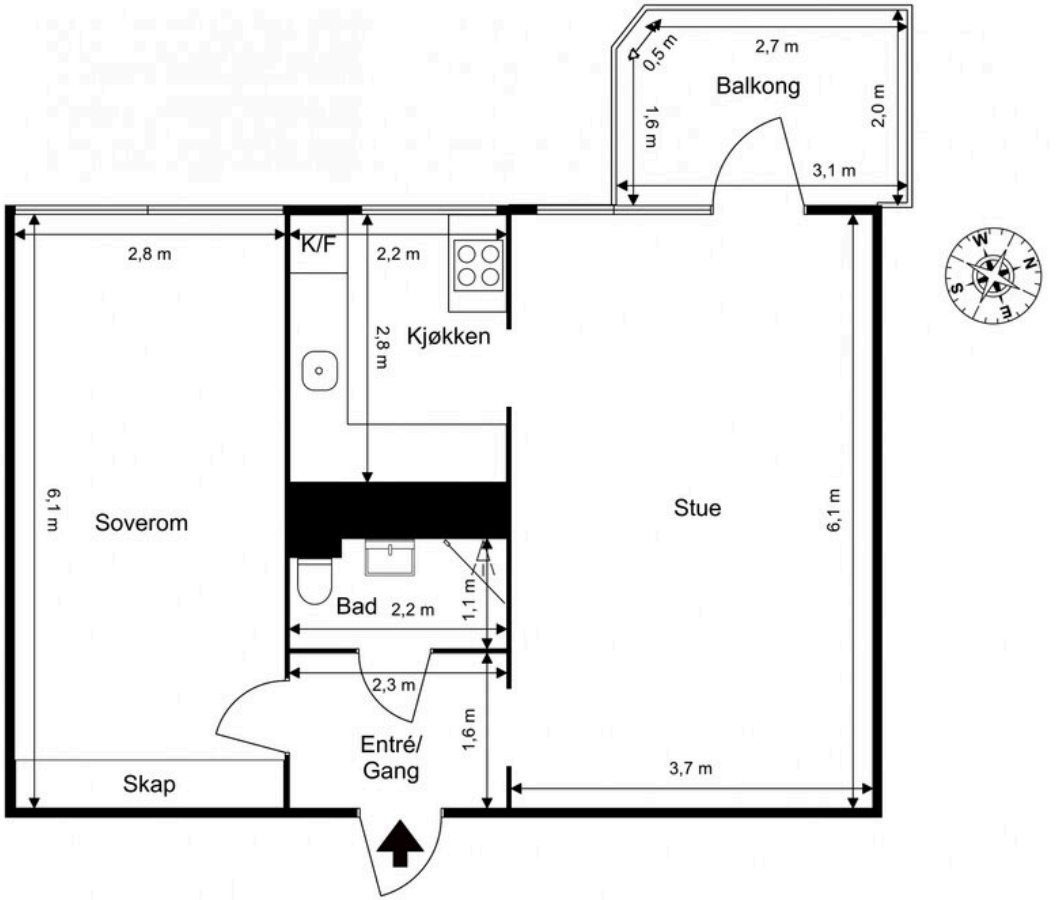
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Hølandsgata 1A, 0655 Oslo

5. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

















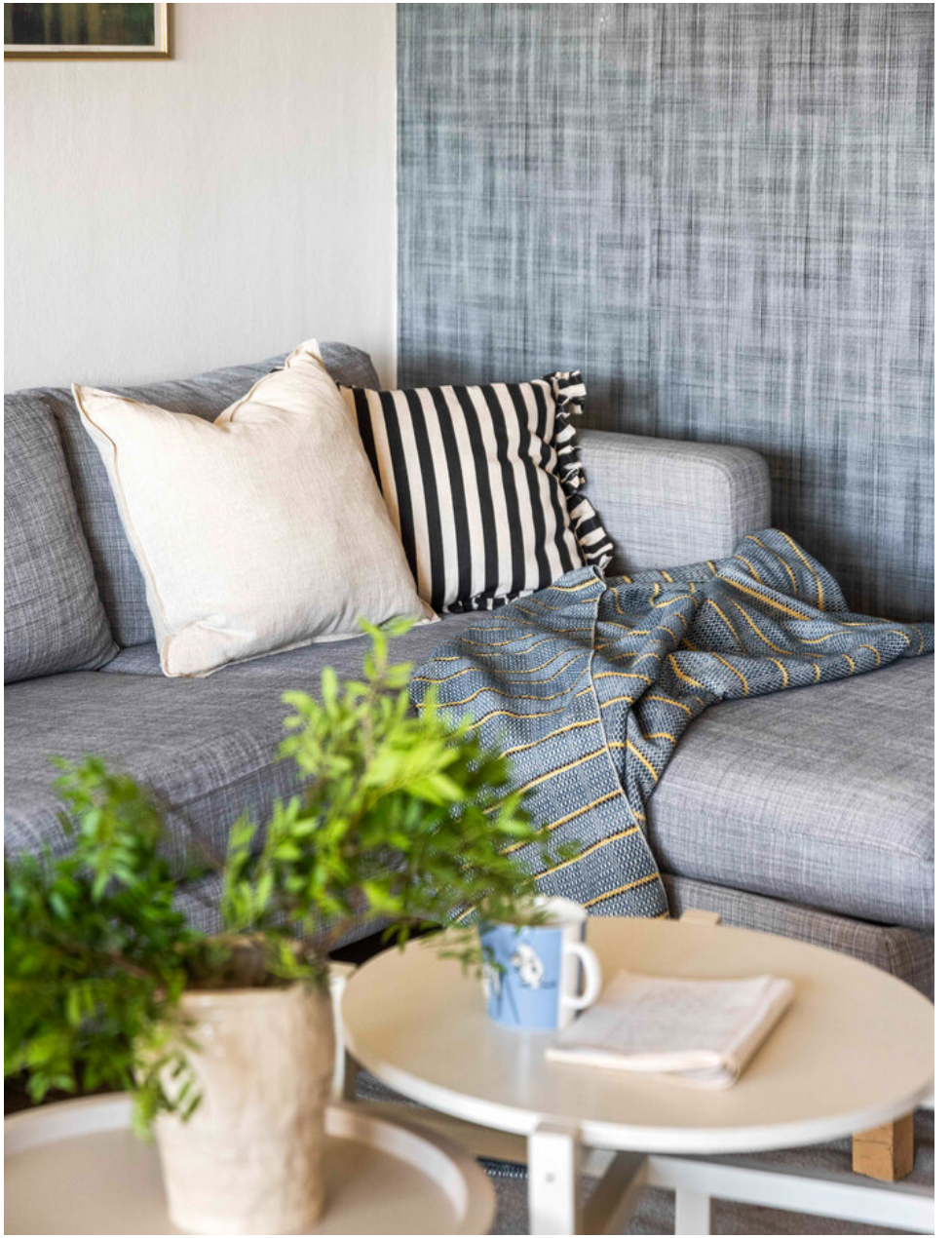










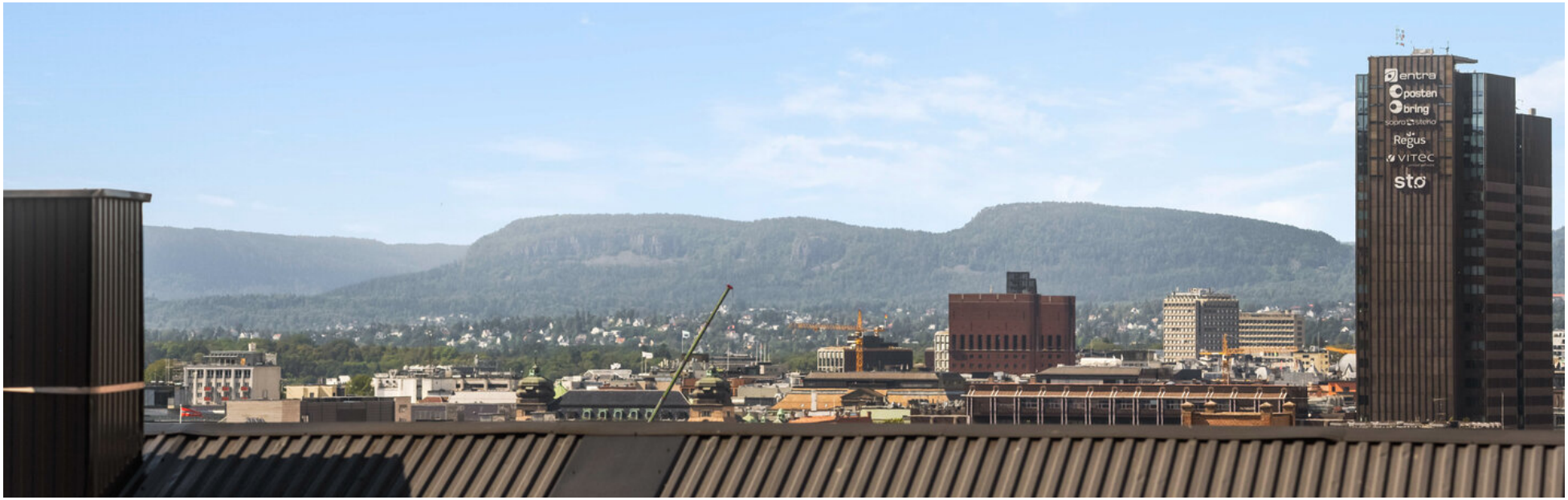











entra
posten
bring
Regus
VITEC
sto

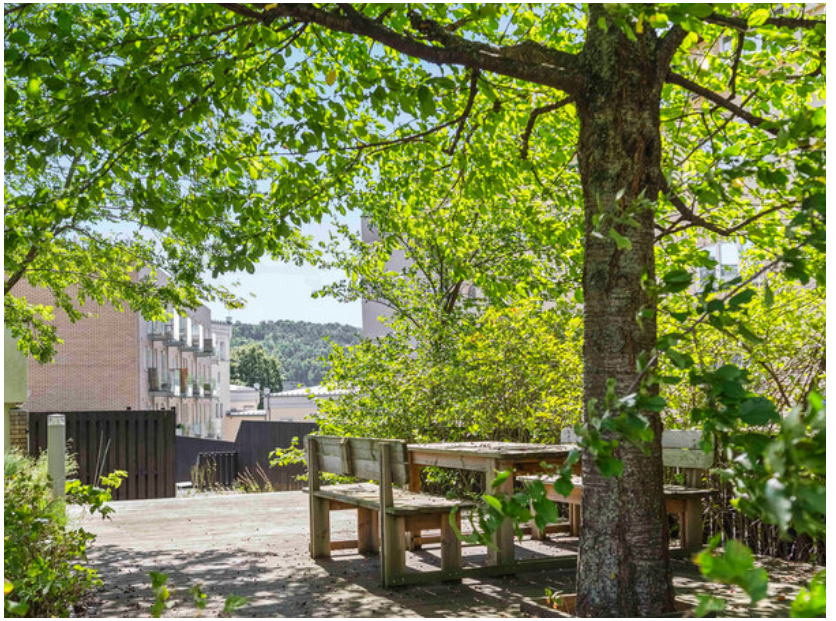












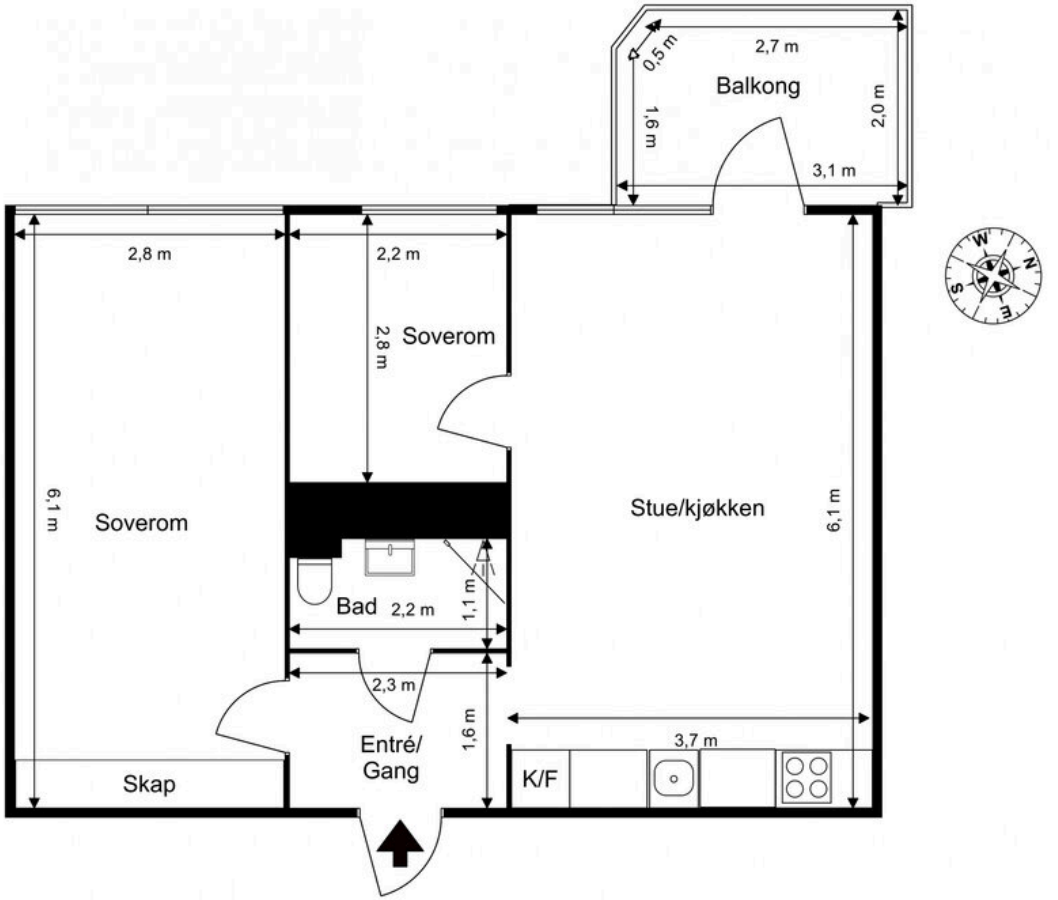






Hølandsgata 1A, 0655 Oslo, alternativ 1

5. Etasje

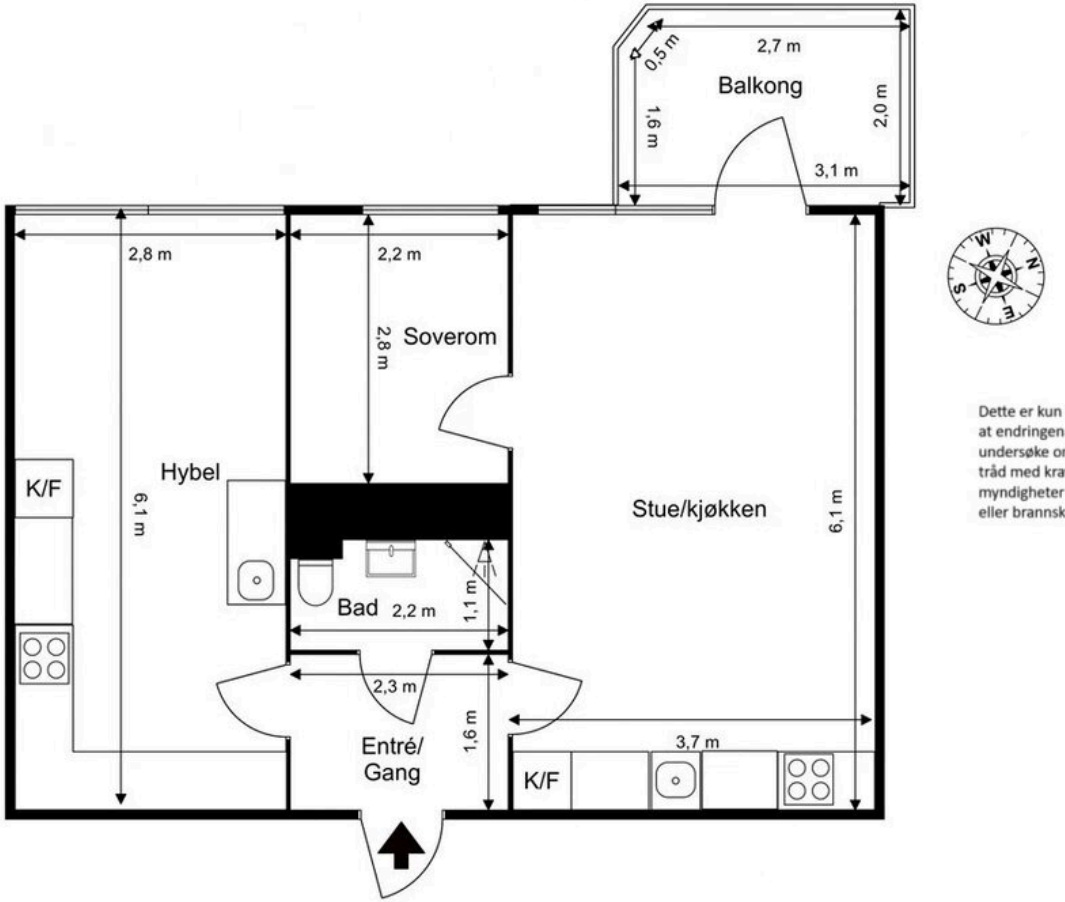


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Hølandsgata 1A, 0655 Oslo, alternativ 2

5. Etasje



Dette er kun en illustrasjon og det gis ingen garantier for at endringen kan gjennomføres. Kjøper må selv undersøke om tiltaket kan gjennomføres i praksis, samt i tråd med krav og restriksjoner fra det offentlige myndigheter og sameiet. Inngrep i bærekonstruksjonen eller brannskille er søknadspliktige tiltak.

FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Informasjon

Hølandsgata 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0170/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Hølandsgata 1A, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 190, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 4 i Hølandsgt. 1 A/s, org.nr. 921482302
Part.obl. nr. 12 med pålydende verdi Kr 12 000,-

Selger
Carl Martin Engh

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
273 784,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 263 784,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 277 977,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 287 277,- (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
1961

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 56 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca. 2,35m. Merket Leilighet 53. Gitterløsning.
Takhøyder måles til ca.:
Soverom: 2,44-2,17m
Bad: 2,37m
Stue: 2,44m

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten kjellerbod.

Standard

Entré
Velkommen hjem! Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje, med heisadkomst helt opp til leilighetsplanet. I den romslige entréen er det god plass til både yttertøy og sko.

Stue
Leilighetens hjerte er den lyse og romslige stuen, der store vindusflater slipper inn generøst med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofakrok, spisesone og personlig interiør. Herfra har du utgang til en vestvendt balkong på ca. 6 m², som ligger høyt og usjenert med flott utsikt over Oslo sentrum og nærområdet. Et perfekt sted for morgenkaffen eller lange sommerkvelder.

Kjøkken
Separat og stilfullt kjøkken fra IKEA, nytt i 2024. Her får du et moderne uttrykk med elegante, svarte fronter, laminert benkeplate og rikelig skap- og benkplass. Alle hvitevarer er integrert – stekeovn, mikroovn, platetopp med nedfelt kullfiltervifte, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin – slik at kjøkkenet både er lekkert og funksjonelt.

Bad
Lyst og funksjonelt bad fra 2009, innredet med fliser, elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk. Utstyrt med nedfelt servant med underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører – en praktisk og behagelig løsning for hverdagsbruk.

Soverom
Stort og innbydende soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblement. God oppbevaringsplass i stor, plassbygd skyvedørsgarderobe.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett i entré, soverom og stue. Laminat på kjøkkenet. Fliser på badet.

- Vegger: Malte overflater og tapet. Fliser på badet.
- Himling: Malt overflater.

Parkering

Aksjelaget har 15 garasjeobjekter og 15 parkeringsplasser til utleie. Disse tildeles av styret. Garasje- og parkeringsplasser følger ikke leiligheten ved salg.

Det er pr. dagens dato to stykker på venteliste. For parkering ute koster det 500,- pr md og for parkering i garasje koster det 1000,- pr md.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2024:
- Nytt kjøkken.
- Elektriske arbeider i forbindelse med kjøkken.
- Rørleggerarbeider i forbindelse med kjøkken.
- Lagt nytt gulv på kjøkken.
- Rørfonyelse av avløpsrør i regi av aksjelaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. mai 2009
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja

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 ble totalrenovert i 2009 av faglærte bekjente.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av faglærte bekjente i 2009.

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: Nytt heisanlegg oppført av Schindler rundt 2021. Bergvarme ble innført i 2023. Nytt søppelanlegg i 2022.

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: Haugen El.-Installasjon AS Opplegg elektrisk i nytt kjøkken i 2024.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, det er garasjeanlegg. Vet ikke om det finnes elbilladere der.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb - 2024 Totalfornying av avløpsrør med strømpeforing i hele bygget. Oslo & Viken Rørlegger AS - 2024 Tekst fra fakturaen: "Vi har skiftet deler av vann- og avløpsrør, samt koblet vann og avløp til nytt kjøkken og oppvaskmaskin. Det er levert og montert én dobbel Waterguard med strømkutt i kjøkkenskapet. Sensorledningen er lagt i kjøkkenskapet og under oppvaskmaskinen. Vask, blandebatteri, oppvaskmaskin og Waterguard er testet – alt fungerer som det skal.

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, trimrom ble oppført i kjelleren.

Feil og mangler
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, rundt 2019 oppsto det en lekkasje fra etasjen over. På dette tidspunktet var det feil på stoppekraner mellom etasjene. Fukt ble oppdaget på soverommet. Gulv ble skiftet og rommet avfuktet – dekket av forsikring. Veggene ble samtidig helsparklet og malt. I 2023/2024 gjennomførte Olimb totalfornying av avløpsrørsystemet, inkludert nye stoppekraner mellom etasjene. I den forbindelse oppsto en vannskade på kjøkkengulvet, som ble utbedret via forsikringen. Kjøkkenet ble samtidig totalrenovert.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei, gården har nylig fått bergvarme. Jeg har aldri hatt problemer med radiatorene. Det er gjennomført årlig kontroll med lufting for optimal effekt. Styret oppfordrer alle beboere til dette og stiller med nøkkel for utlufting.

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei, leiligheten under er ombygget til to hybler, hver med eget kjøkken. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, som deretter er gjort om til soverom. Et hybelkjøkken er installert på soverommet. Flere andre leiligheter i bygget har gjort tilsvarende endringer, og det har vært populært å flytte kjøkkenet ut i stuen.

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

Oppgi type rapport og årstall: Jeg har takstrapporten fra 2009. Denne er oversendt megler.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapporten fra 2009, da jeg kjøpte leiligheten, ble arealet målt til P-rom 56 kvm.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, husleien ble allerede økt betraktelig i forbindelse med nye heiser, rør-i-rør prosjektet samt bergvarmeprosjektet. I 2025 ble husleien økt med 3%. Fornying av tak planlegges, men entreprenør og tidsplan er ikke avklart.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert: 24.07.2025.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer med 2- og 3-lags glass. Innerdører har hvit omramning med malt overflate. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30. Balkongdør er fra 2016. Resterende vinduer er fra 1998.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører:
TG2: Karmer er værslitte samt beslag under vindu har avflasset maling. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandlinger anbefales. Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Etasjeskille og gulv på grunn:
TG2: Slitasje i gulvoverflate samt utglidning av parkettgulv i stue som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak: Utbedring av gulvoverflate anbefales.

Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for

å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger Oppsummering
TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannbåren varme:
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Radiator i kjøkken er montert løst til veggen.
Anbefalte tiltak: Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder. Radiator i kjøkken bør festes for å unngå rørbrudd.

Våtrom: Bad - Overflater:
TG2: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m^2 og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Kosmetiske skader i nedkant av dørblad. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket i dusjsone samt avskalling i overflate på gulvflis.
Anbefalte tiltak: Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Anbefalte tiltak: På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
TG2: Det er fuktsvelling pga. vannsøl, på baderoms innredningen. Krakeleringer i servant. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak: Servantskap/servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bygningsdeler med TG-IU
Elektrisk:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral:
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert. Eier opplyser at det er bergvarme som varmekilde.

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
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 riktig.

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Det er felles opplegg for varmtvann. Oppvarming via felles sentralfyr.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm. Mekanisk avtrekk på badet.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 932,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 29.07.25 utgjør kr. 4.932,-
Herav:
- Felleskostnader: 4.733,-
- Bredbånd: 199,-

Felleskostnadene inkluderer oppvarming og varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det må forventes en fremtidig økning i fellesgjeld og felleskostnader som følge av planlagt låneopptak som skal finansiere takrehabilitering. Det er ikke avklart hvor stort låneopptaket blir, og dermed ikke hvor stor økning det blir i fellesgjeld og -kostnader. Styret opplyser at arbeidene vil forhåpentligvis starte i slutten av august / starten av september.

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

Andre utgifter

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik
at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere
informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 253 935,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 015 740,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.
Hølandsgt. 1 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921482302, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Selskapets aksjekapital er på kr 111.000.- fordelt på 74 aksjer á kr 1.500,-.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Fasiliteter:
- I kjelleren er det treningsrom med booking i Vibbo, åpent fra 05-22 hver dag.
- Sykkelparkering i kjeller.
- Mulighet for leie av gjesteleilighet i 1 etasje.
- Fellesvaskeri med 3 vaskemaskiner og 2 tørketromler, samt tørkerom.

Vedlikehold i selskapet:

Selskapet har nylig gjennomført rørfornying.

Takprosjektet – reparasjon og fornyelse
Styret opplyser at de nå skal i gang med oppgradering/vedlikehold av tak i slutten av august/ starten av september, men det er ikke helt avklart. Det er planlagt låneopptak for å finansiere arbeidene, men det er ikke avklart hvor stort låneopptaket blir. Det forventes en økning i fellesgjeld og felleskostnader som følge av opptak av nytt lån.

Andre prosjekter og vedlikehold
I tillegg til de store prosjektene har vi håndtert flere mindre, men viktige oppgaver:
-Lekkasje i garasjen: Vi har fått utbedret en lekkasje i garasjen og installert en ny, digital garasjeportåpner for økt brukervennlighet og sikkerhet.
-Dugnad og sykkelparkering: Vi arrangerte to vellykkede dugnader i perioden, inkludert garasjevask. Som et resultat av dugnadsinnsatsen og planlegging har vi også utvidet sykkelparkeringen i garasjen, slik at det nå er bedre plass til alle beboeres sykler.

Større vedlikehold og rehabilitering;
2024: Rørfornyelse av avløp i hele blokken. 50 års holdbarhet
2023: Utfasing av EL-kjele og installering av bergvarme til oppvarming.
2021: Maling av gjerdet forside
2021: Ventilasjon til trimrom Installert ventilasjon
2021: Reparasjon/nye deler til fyrrommet.
2021: Flere vannlekkasjer 3 leiligheter med store vannskader
2021: Nye heiser
2020: To nye vaskemaskiner og en tørketrommel i fellesvaskeri
2020: Fjerning av kabel fra taket på A blokka.
2020: Bekjempelse av sølvkre i kjeller
2020: Div. vannlekkasjer Spesielt i kjeller i A blokken
2020: Nye Brannluker på taket Elektroniske for brannvesen.
2020: Søke på støtte til heisprosjektering. Fikk dekket 50% av prosjekteringen
2020: Prosjektere og forhandle om bytte av begge heisene.
2020: Nytt brannvarslingsanlegg. Nye brannslanger I alle leiligheter og fellesrom

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 273 784,-pr. 29.07.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207832561
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 338 545,00
Innfrielsesdato: 30.10.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207850691
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 4 841 401,00
Innfrielsesdato: 28.02.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207864498
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 5 047 890,00
Innfrielsesdato: 30.12.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208126512
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Restsaldo: 5 839 367,00
Innfrielsesdato: 30.05.2053
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208253077
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 3 443 924,00
Innfrielsesdato: 28.02.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 784,38,-, pr. dags dato.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207832561
Restsaldo: 4 751,54
Kapitalkostnader: 104,60

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207850691
Restsaldo: 67 926,89
Kapitalkostnader: 438,91

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207864498
Restsaldo: 70 841,69
Kapitalkostnader: 451,16

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208126512
Restsaldo: 81 940,02
Kapitalkostnader: 496,96

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208253077
Restsaldo: 48 324,24
Kapitalkostnader: 293,81

Fellesformue

Kr 17 555,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 4 170 506,-
Grunnet høye vedlikeholdskonstnader.

Budsjettet for 2025 viser et overskudd på kr. 898 740,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Styret skal varsles om det planlegges bruksendringer av rom, riving av vegger eller andre faste installasjoner. Se vedtektene for ytterligere informasjon om rehabilitering og vedlikehold av leilighet.
- Det er tillatt å bruke elektrisk eller gass grill på balkongen.
- Montering av elektrisk avtrekk i lufteventiler eller tilstopping av ventiler er ikke tillat.
- Framleie av hele- eller deler av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Aksjer kan ikke overdras uten at styret på forhånd har godkjent overdragelsen, se også vedtektene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i boligselskapets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke forstyrre naboer. Det er ikke tillat å la hunder gjøre fra seg på plen eller på vegetasjonen. Det skal ikke legges ut mat til dyr/fugler da dette vil kunne tiltrekke seg skadedyr.

Aksjeselskapets forsikring

KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 14460444

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 186 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
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

Idylliske omgivelser på Kampen/Vålerenga eller pulserende ny bydel på Ensjø? Her slipper du å velge. Bo midt imellom vel! Dette er en perfekt bolig for alle som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet for bylivets støy.

Hølandsgata ligger mellom Vålerenga, Kampen og Ensjø. Her bor du kort avstand til Jordal Amfi. 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.

Populært boligområde med hyggelige kafeer, 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 bypulsen, 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 rett utenfor døren. Like ved har du Kampen park som er frodig og idyllisk på sommeren. Litt lenger øst finner du Vålerengaparken som ligger skjermet 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 ferdigattest for eiendommen datert 17.06.1966.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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 plansaker i området:
Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnr: 202305104

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/190/1:
13.06.1897 - Dokumentnr: 900825 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1905 - Dokumentnr: 900251 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1925 - Dokumentnr: 993819 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1942 - Dokumentnr: 307001 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Normannsgt.12.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1953 - Dokumentnr: 414240 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra Normannsgt.18.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1960 - Dokumentnr: 510905 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1961 - Dokumentnr: 505700 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1988 - Dokumentnr: 75952 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3576/3950
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 42 190,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 111 068,- 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 9. august 2025

Megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hølandsgata 1A

Nabolaget Kampen - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	**8 min**
495 elever, 21 klasser	0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	**9 min**
303 elever, 21 klasser	0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	**10 min**
120 elever, 10 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**5 min**
616 elever, 46 klasser	0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**20 min**
386 elever, 27 klasser	1.6 km
Etterstad videregående skole	**15 min**
588 elever, 41 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	**19 min**

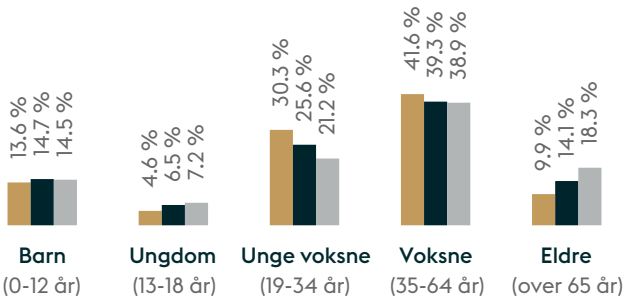
Offentlig transport

Galgeberg i Jordalgata	**2 min**
Linje 20	0.2 km
Ensjø	**11 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo Hospital	**13 min**
Linje 13, 19	1.1 km
Tøyen stasjon	**19 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	**2 min**
42 barn	0.1 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	**2 min**
99 barn	0.1 km
Hurdalsgata barnehage (1-5 år)	**2 min**
28 barn	0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Jordalhallen	4 min
Jordal ballbane og skatepark	4 min
SATS Kampen	9 min
Fresh Fitness Ensjø	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Vedlegg

Hølandsgata 1A

Hølandsgata 1A
0655 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Aksjeleilighet
Byggeår: 1961
BRA: 60 m^2
BRA-i: 56 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	8	0	4

Supertakst
GNR: 231 BNR: 190 SNR: 1

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Hølandsgata 1A
0655 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32414

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Karmer er værslitte samt beslag under vindu har avflasset maling.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:
Balkongdør er fra 2016.
Resterende vinduer er fra 1998.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger anbefales.
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
Slitasje i gulvoverflate samt utglidning av parkettgulv i stue som tilsier behov for tiltak.

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av gulvoverflate anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert på armatur til både kjøkken og bad samt i benkeskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Radiator i kjøkken er montert løst til veggen.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.
Radiator i kjøkken bør festes for å unngå rørbrudd.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m^2 og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Kosmetiske skader i nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket i dusjsone samt avskalling i overflate på gulvflis.

Beskrivelse:
Badet er fra 2009 iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2009.
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakeleringer i servant.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap/servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt.
Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: OPPLEGG ELEKTRISK I NYTT KJØKKEN. Datert 07.05.2024, utført av Haugen El-installasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Eier opplyser at det er bergvarme som varmekilde.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.7.2025

Rapportdato
24.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Carl Martin Engh**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hølandsgata 1A, 0655 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **231** Bruksnr: **190** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0503**

Byggeår: **1961** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Aksjeleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 5.etasje + kjeller. Heis adkomst. Felles trimrom, sykkelbod, vaskerom.
Felles garasjeanlegg og oppstillingsplasser. Nytt kjøkken og gulv tilknyttet kjøkken i 2024. Bad fra 2009. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,44m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,37m i bad. Leilighet med el-vifte (mekanisk avtrekk) fra bad og kullfiltervifte i kjøkken. Generell ventilasjon i leiligheten er naturlig med tilluftspalte i vinduskarm. Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning med malt overflate. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Nytt kjøkken.	Ja
2024	Elektriske arbeider i forbindelse med kjøkken.	Ja
2024	Rørleggerarbeider i forbindelse med kjøkken.	Ja
2024	Lagt nytt gulv i kjøkken.	Nei
2024	Rørfonyelse av avløpsrør i regi av aksjelaget.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	56	56	0	0	6
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**60**	**56**	**4**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	56	56	0	Entre/gang, soverom, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**56**	**56**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,35m. Merket Leilighet 53. Gitterløsning.

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue.

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 6m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
TG1: Normal slitegrad i henhold til alder. Beskrivelse: Vest-vendt balkong på ca. 6m² med adkomst fra stue.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning med malt overflate. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør er fra 2016. Resterende vinduer er fra 1998. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Karmer er værslitte samt beslag under vindu har avflasset maling. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Beskrivelse: Balkongdør er fra 2016. Resterende vinduer er fra 1998. Innerdører med ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger anbefales. Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
TG2: Slitasje i gulvoverflate samt utglidning av parkettgulv i stue som tilsier behov for tiltak. TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av gulvoverflate anbefales.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2024 og type IKEA. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Laminat på gulv. Kjøkkenplater på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Blanco som er svingbart og uttrekkbar munnstykke. Lys under overskap og stikk på vegg. Kullfiltervifte nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,44-2,17m
Bad: 2,37m
Stue: 2,44m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i enre via felles anlegg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2025.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse av avløpsrør i eksisterende bygg i 2024 (eiers opplysning).

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

TG1:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse av avløpsrør i eksisterende bygg i 2024 (eiers opplysning).
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert på armatur til både kjøkken og bad samt i benkeskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles skap med kursfortegnelse på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: 2024: OPPLEGG ELEKTRISK I NYTT KJØKKEN. Datert 07.05.2024, utført av Haugen El-installasjon.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: OPPLEGG ELEKTRISK I NYTT KJØKKEN. Datert 07.05.2024, utført av Haugen El-installasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Radiator i kjøkken er montert løst til veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.
Radiator i kjøkken bør festes for å unngå rørbrudd.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Eier opplyser at det er bergvarme som varmekilde.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

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

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Merknad: deksel for luftesplate til soverom er manglende.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 19,5x19,5 og flis på vegger 10x30. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 60,5 cm. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilsksp med lys. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2009 iht. opplysninger i fra eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Kosmetiske skader i nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket i dusjsone samt avskalling i overflate på gulvflis.

Beskrivelse:
Badet er fra 2009 iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2009.
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakeleringer i servant.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap/servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-IU**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

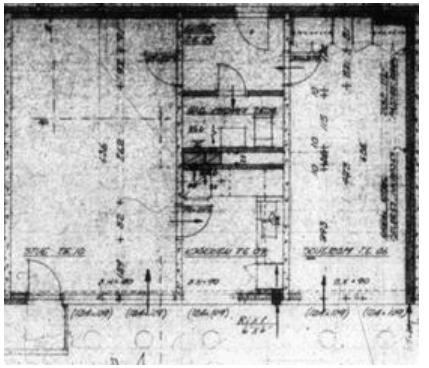
6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engh, Carl M Schroeder	9578-5990-4-2634591	2025-07-18 10:54:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. jul. 2025

Oppdragsnummer
29-0170/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hølandsgata 1A, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Carl Martin Engh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2009

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: 7183519
Forsikret i: KLP Skadeforsikring

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 ble totalrenovert i 2009 av faglærte bekjente.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av faglærte bekjente i 2009.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt heisanlegg oppført av Schindler rundt 2021. Bergvarme ble innført i 2023. Nytt søppelanlegg i 2022.

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: Haugen El.-Installasjon AS Opplegg elektrisk i nytt kjøkken i 2024.

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

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

Eventuell kommentar: Det er garasjeanlegg. Vet ikke om det finnes elbilladere der.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb - 2024 Totalfornying av avløpsrør med strømpeforing i hele bygget. Oslo & Viken Rørlegger AS - 2024 Tekst fra fakturaen: "Vi har skiftet deler av vann- og avløpsrør, samt koblet vann og avløp til nytt kjøkken og oppvaskmaskin. Det er levert og montert én dobbel Waterguard med strømkutt i kjøkkenskapet. Sensorledningen er lagt i kjøkkenskapet og under oppvaskmaskinen. Vask, blandebatteri, oppvaskmaskin og Waterguard er testet – alt fungerer som det skal.

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

Eventuell kommentar: Trimrom ble oppført i kjelleren.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Rundt 2019 oppsto det en lekkasje fra etasjen over. På dette tidspunktet var det feil på stoppekraner mellom etasjene. Fukt ble oppdaget på soverommet. Gulv ble skiftet og rommet avfuktet – dekket av forsikring. Veggene ble samtidig helsparklet og malt. I 2023/2024 gjennomførte Olimb totalfornying av avløpsrørsystemet, inkludert nye stoppekraner mellom etasjene. I den forbindelse oppsto en vannskade på kjøkkengulvet, som ble utbedret via forsikringen. Kjøkkenet ble samtidig totalrenovert.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Gården har nylig fått bergvarme. Jeg har aldri hatt problemer med radiatorene. Det er gjennomført årlig kontroll med lufting for optimal effekt. Styret oppfordrer alle beboere til dette og stiller med nøkkel for utlufting.

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

Eventuell kommentar: Leiligheten under er ombygget til to hybler, hver med eget kjøkken. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, som deretter er gjort om til soverom. Et hybelkjøkken er installert på soverommet. Flere andre leiligheter i bygget har gjort tilsvarende endringer, og det har vært populært å flytte kjøkkenet ut i stuen.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Jeg har takstrapporten fra 2009. Denne er oversendt megler.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapporten fra 2009, da jeg kjøpte leiligheten, ble arealet målt til P-rom 56 kvm.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Husleien ble allerede økt betraktelig i forbindelse med nye heiser, rør-i-rør prosjektet samt bergvarmeprosjektet. I 2025 ble husleien økt med 3%. Fornying av tak planlegges, men entreprenør og tidsplan er ikke avklart.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0170/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Engh, Carl M Schroeder	**2025-07-18**

Identifikasjon

bankID Engh, Carl M Schroeder

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ingrid Elgaaen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.elgaaen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0170/25 . Vår ref.: 5427-1-004 Dato: 29.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hølandsgt. 1 A/S
Organisasjonsnr:	921482302
Aksjonær:	Engh, Carl Martin Schroeder
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	004
Aksjeboenhetsnumer:	00004
Adresse:	Hølandsgata 1 A, 0655 OSLO
Aksjenummer:	4
Gnr.	231
Bnr.	190

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer . 14460444
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selsakpet har 15 garasjeobjekter og 15 parkeringsplasser til utleie. Kontakt styret for mer informasjon.
Avsluttede rehabilitering / store arb. 1995 Nye balkonger 1999 Utskifting av vinduer 2000 Utskifting av heisstyring 2001 Ny varmtvannstank og oppgradering aveksisterende anlegg. 2003 Bytte av heisstyring, venstre heis. Nye lamper og elektrisk opplegg i fellesareal 2004 Nye leilighetsdører og maling i fellesareal, skifte av elektrisk fellesanlegg, oppussing av styrerom i 1. etg. 2005 Oppgradering av vaskerommet med to nye tørketromler og en ny vaskemaskin 2007-2009 Uteområdet er rehabilitering samt støttemur, oppsetting av gjerde 2015 - 2017 Utskifting av balkongdører og beslag 2018- Etablert ny søppebrønner
Selskapet vil gjennomføre rørfornying av alle rør i 2024. Pr. februar er det søkt om lån på 3 500 000,-. Lånet ble utbetalt og fordelt i mars 2024. Se innkalling med regnskap for mer informasjon om lånet. Långiver er OBOS-banken.
Garasje og parkeringsplass til leie i selskapet. Tildeles av styret. Garasje- og parkeringsplasser følger ikke leiligheten ved salg, og må sies opp direkte til aksjeselskapet i god tid før fraflytting til holandsgt1@styrerommet.no. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende prise Generalforsamlingen 2015 vedtok omdisponering av dagens fellesarealer: <<Rom i kjeller, tidligere kjølerom, samt rom innenfor vaskeriet, tidligere matboder>> omgjøres til ""12 Sportsboder samt areal til sykkel-/barnevognparkering"" (Se innkalling/protokoll for mer utfyllende info). Bekreftelse fra kjøper på at han/hun skal benytte boligen som egen bolig bes legges ved søknad om styregodkjenning. Styret godkjenner ikke kjøper uten denne bekreftelsen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207832561
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	338 545,00
Innfrielsesdato:	30.10.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207850691
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	4 841 401,00
Innfrielsesdato:	28.02.2050
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207864498
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	5 047 890,00
Innfrielsesdato:	30.12.2050
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208126512
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo:	5 839 367,00
Innfrielsesdato:	30.05.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208253077
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	3 443 924,00
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 932,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 733,00	
Bredbånd	199,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	755,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 665,-
Annen formue:	17 555,-
Gjeld:	276 264,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **Obos-Banken AS**

Lånenummer:	98207832561
Restsaldo:	4 751,54
Kapitalkostnader:	104,60

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207850691
Restsaldo:	67 926,89
Kapitalkostnader:	438,91

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207864498
Restsaldo:	70 841,69
Kapitalkostnader:	451,16

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208126512
Restsaldo:	81 940,02
Kapitalkostnader:	496,96

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208253077
Restsaldo:	48 324,24
Kapitalkostnader:	293,81

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 784,38,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Bjørn Harald Hegreberg Garborg, e-post: holandsgt1@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5427
HØLANDSGT 1 AS

Velkommen til årsmøte i HØLANDSGT 1 AS

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

Dato for årsmøtet:
28. april 2025 kl. 18:00, Gamlebyen Mat & Drikke, St.Halvardsgate 33.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Informasjon om takprosjekt 2025
9. Forespørsel om mulighet for elbilladere i laget
10. Felles beredskapslager

Med vennlig hilsen,
Styret i HØLANDSGT 1 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5427 Hølandsgt. 1 AS_REV.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Harald Hegreberg Garborg

Valg av 5 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges under møte 3
- Velges under møte 4
- Velges under møte Andreas Lassemo
- Velges under møte Ingrid Bjørnevik
- Velges under møte Rakel M. Breivik

Sak 8

Informasjon om takprosjekt 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud og informasjon fra 3 potensielle entreprenører i samarbeid med OBOS har vi nå landet på en kandidat som vi mest sannsynlig går for. Vi vil informere om hva dette prosjektet innebærer, den økonomiske delen av det og hva mer vi vurderer å gjøre mens vi har dette prosjektet gående. Dette er vedlikehold som må gjøres, så det skal ikke stemmes over noe her.

Styrets innstilling
Styret vil beslutte og velge entreprenør til å ta denne jobben, samt tidsperiode for utførelse.

Forslag til vedtak
Styret fortsetter arbeidet med takprosjektet.

Sak 9

Forespørsel om mulighet for elbilladere i laget

Forslag fremmet av:
Jeanette Augestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære styret,

Jeg ønsker å høre om det er mulig å undersøke muligheten for å installere elbilladere i borettslaget. Med økende etterspørsel etter elbiler kan dette være en fremtidsrettet løsning som kan tilføre verdi til borettslaget og gjøre det mer attraktivt for nåværende og fremtidige beboere.

Med vennlig hilsen, Jeanette Augestad

Styrets innstilling
Styret kan gjerne undersøke dette nærmere dersom det er av interesse for flere beboere.

Forslag til vedtak
Utrede forskjellige mulige tilbud/løsninger på forespørselen.

Sak 10

Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:
Eli Skogerbø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hølandsgata 1 AS har små leiligheter med begrensede oppbevaringsmuligheter. Vi har fellesarealer som kanskje kan utnyttes til beredskapslager for vann.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret utrede mulighet og kostnad for å etablere felles beredskapslager.

Styrets årsrapport

Kjære beboere,

Styret har hatt et aktivt år med fokus på både større prosjekter og løpende vedlikehold. Her følger en oversikt over hva vi har arbeidet med i perioden fra våren 2024 til nå, april 2025.

Rørprosjektet med Olimb – vår/sommer 2024

Hovedfokuset tidlig i perioden var å fullføre rørprosjektet sammen med Olimb. Arbeidet ble ferdigstilt i løpet av vår/sommer 2024, men dessverre oppsto det flere utfordringer i etterkant. Flere beboere meldte om ubehagelig lukt, og det ble oppdaget feilmonteringer og skader i enkelte tilfeller. Styret opplevde at Olimb ikke håndterte oppfølgingen på en tilfredsstillende måte, og vi måtte selv ta kostnadene for å utbedre feilene. Vi vurderte å ta saken videre til forliksrådet, men etter en helhetsvurdering – der vi tok hensyn til beløpets størrelse opp mot kostnader og tidsbruk ved en rettssak – besluttet vi å ikke gå videre med dette.

Takprosjektet – reparasjon og fornyelse

Etter rørprosjektet gikk styret raskt i gang med neste punkt på vedlikeholdsplanen: reparasjon og fornyelse av takene våre, som begynner å bli svært slitt. For å sikre et godt resultat har vi engasjert en prosjektleder fra OBOS til å bistå oss i prosessen. Sammen med OBOS har vi hatt god dialog, gjennomført befaringer og møter med potensielle leverandører. Etter å ha vurdert tre anbefalte tilbud har vi kommet frem til en leverandør vi mest sannsynlig vil inngå kontrakt med. Noen siste detaljer og avklaringer gjenstår fortsatt, men vi er godt på vei. Mer informasjon om fremdrift og endelig beslutning vil bli delt fortløpende.

Andre prosjekter og vedlikehold

I tillegg til de store prosjektene har vi håndtert flere mindre, men viktige oppgaver:

- **Lekkasje i garasjen**: Vi har fått utbedret en lekkasje i garasjen og installert en ny, digital garasjeportåpner for økt brukervennlighet og sikkerhet.
- **Dugnad og sykkelparkering**: Vi arrangerte to vellykkede dugnader i perioden, inkludert garasjevask. Som et resultat av dugnadsinnsatsen og planlegging har vi også utvidet sykkelparkeringen i garasjen, slik at det nå er bedre plass til alle beboeres sykler.

Generelt styrearbeid

Ellers har styret hatt plenty å henge fingrene i med løpende oppgaver. Dette inkluderer å svare på e-poster fra beboere, avholde styremøter, håndtere fakturaer, forhandle med leverandører og administrere bookinger av gjesteleiligheten. Vi ønsker å opprettholde en god dialog med dere alle og samtidig sørge for at borettslaget drives på en effektiv og økonomisk forsvarlig måte.

Veien videre

Styret vil fortsette å prioritere vedlikehold og forbedringer som kommer fellesskapet til gode. Takprosjektet er nå øverst på agendaen, og vi ser frem til å lande de siste detaljene der. Samtidig oppfordrer vi beboere til å melde fra om eventuelle saker eller spørsmål dere ønsker at vi tar tak i.

Takk for innsatsen til alle som har bidratt på dugnader og for tålmodigheten deres gjennom en periode med flere prosjekter. Vi gleder oss til å fortsette arbeidet for et trivelig og velfungerende borettslag!

Med vennlig hilsen,
Joachim Tunskaug
Styreleder

Hølandsgata 1a
10. april 2025

HØLANDSGT 1 AS
ORG.NR. 921 482 302, KUNDENR. 5427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 357 232	4 350 145	4 365 000	4 544 000
Andre inntekter	3	124 700	126 456	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 481 932**	**4 476 601**	**4 485 000**	**4 664 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-29 610	-29 610	-30 000
Styrehonorar	5	-280 000	-211 556	-260 000	-280 000
Avskrivninger	14	-703 562	-65 975	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 188	-12 605	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 785	-116 768	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-38 438	-21 972	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-4 388 556	-1 489 565	-3 480 000	-1 681 000
Forsikringer		-359 136	-213 403	-232 000	-278 000
Kommunale avgifter	9	-667 831	-573 607	-661 300	-746 260
Energi/fyring		-477 240	-466 002	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 488	-181 090	-190 000	-174 000
Andre driftskostnader	10	-248 897	-241 686	-297 800	-308 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 518 602**	**-3 623 839**	**-5 707 710**	**-4 060 260**
DRIFTSRESULTAT		**-3 036 670**	**852 762**	**-1 222 710**	**603 740**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 813	57 983	3 200 000	1 500 000
Finanskostnader	12	-1 187 649	-766 657	-1 129 000	-1 205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 133 836**	**-708 674**	**2 071 000**	**295 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 170 506**	**144 088**	**848 290**	**898 740**
Overføringer:					
Udekket tap		-4 170 506	0		
Reduksjon udekket tap		0	144 088		

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

HØLANDSGT 1 AS
ORG.NR. 921 482 302, KUNDENR. 5427

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	672 077	678 867
Tomt		180 000	180 000
Andre varige driftsmidler	14	5 924 132	6 620 905
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 776 209**	**7 479 772**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 891	11 123
Forskuddsbetalte kostnader		15 124	108 402
Driftskonto OBOS-banken		693 503	942 182
Sparekonto OBOS-banken		646 621	1 950 290
SUM OMLØPSMIDLER		**1 383 139**	**3 011 997**
SUM EIENDELER		**8 159 348**	**10 491 770**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap	16	-12 658 132	-8 487 626
SUM EGENKAPITAL		**-12 547 132**	**-8 376 626**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 688 071	16 516 517
Annen langsiktig gjeld	18	856 000	856 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 544 071**	**17 372 517**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 753	37 352
Leverandørgjeld		119 986	1 345 800
Påløpte renter		6 635	87 468
Påløpte avdrag		0	25 259
Annen kortsiktig gjeld	19	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 409**	**1 495 879**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 159 348**	**10 491 770**
Pantstillelse	20	21 956 000	12 456 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

Styret i Hølandsgt 1 AS

Joachim Møllegaard Tunskaug | Ingri Oline Bjørnevik | Andreas Lassemo

Bjørn H. Hegreberg Garborg | Rakel Marie Breivik

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader5	3 929 580
Kabel-TV	176 712
Garasjeleie	161 440
Parkeringleie	89 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 357 232**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	10 418
Leie base/antenne Telenor Norge AS	55 282
Leie base/antenne Telia Norge AS	59 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**124 700**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 188.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 368
OBOS Prosjekt AS	-4 290
Oslo Kommune	-9 780
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 438**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 734
Drift/vedlikehold VVS	-4 180 210
Drift/vedlikehold elektro	-11 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 332
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 846
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 753
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 744
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 281
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 731
Kostnader dugnader	-6 020
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 388 556**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-422 048
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-245 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-667 831**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Annen leiekostnad	-8 530
Annet driftsmateriale	-1 487
Lyspærer og sikringer	-6 419
Vaktmestertjenester	-98 213

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

Renhold ved firmaer	-54 533
Snørydding	-45 494
Andre fremmede tjenester	-7 268

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

Trykksaker	-434
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 150
Andre kontorkostnader	-8 588
Porto	-390
Drivstoff	-656
Bank- og kortgebyr	-3 439
Velferdskostnader	-2 298
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-248 897**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	53 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	725
SUM FINANSINNTEKTER	**53 813**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 187 529
Renter på leverandørgjeld	-120
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 187 649**

NOTE: 13
BYGNINGER

Opprinnelig	3 814 660	
Avskrevet tidligere år	-3 135 794	
Avskrevet i år	-6 789	
		672 077
REHABILITERING AV VINDUER		
Utskiftning vinduer 1999	2 754 577	
Avskrevet tidligere år	-2 754 576	
		1
SUM BYGNINGER		**672 077**

Tomten ble kjøpt i 1959.
Gnr.231/bnr.190
Bygningen er avskrevet med 1% i år.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Nedgravd avfallsanlegg		
Tilgang 2018	594 769	
Avskrevet tidligere	-307 297	
Avskrevet i år	-59 477	
		227 995
Tørketrommel		
Tilgang 2022	32 494	
Avskrevet tidligere	-7 041	
Avskrevet i år	-6 499	
		18 954
Varmepumpe		
Tilgang 2023	6 307 980	

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-630 798	
		5 677 182
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 924 132**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-696 773**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 111 000 fordelt på 74 aksjer à kr 1 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-700 000	
Nedbetalt tidligere	263 757	
Nedbetalt i år	64 100	
		-372 143
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	438 651	
Nedbetalt i år	78 510	
		-4 882 839
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	334 939	
Nedbetalt i år	76 682	
		-5 088 379
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	46 136	
Nedbetalt i år	74 824	

		-5 879 040
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 330	
		-3 465 670
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 688 071**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-856 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-856 000**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 688 071
TOTALT	**19 688 071**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	672 077
Tomt	180 000
TOTALT	**852 077**

Transaction 09222115557542611273 Signed JT, IB, AL, BG, RB

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HØLANDSGT 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØLANDSGT 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K2EE-W51TV-2GU3C-U7TSS-2GG34-ALF1E

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

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Hølandsgate 1 AS

Avholdt: 28. april 2025 Sted: Gamlebyen mat og drikke

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Valgt: Anda Blay

1.2 Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: 16

Antall fullmakter: 0

Vedtak: godkjent

1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt: Anda Blay

1.4 Valg av protokollvitne

Valgt: Rakel Marie Breivik

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Årsregnskapet for 2024**

2.1 Årsregnskap for 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Vedtak: gjennomgått og godkjent

Transaction 09222115557545429340 Signed AB, RB

Sak 3: **Andre saker**

3.1 Fastsettelse av honorar

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-

Vedtak: enstemmig vedtatt

Sak 8:

Informasjon om takprosjekt 2025

Vedtak: sak informert om

Sak 9:
Forespørsel om mulighet for elbilladere i laget

Forslag til vedtak:
Utrede forskjellige mulige tilbud/løsninger på forespørselen

Vedtak: enstemmig ikke vedtatt

Sak 10:
Felles beredskapslager

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret utrede mulighet og kostand for å etablere felles beredskapslager

Vedtak: Forslagstiller opplyser at det er et innspill og ønsker ikke at det skal stemmes over. Styret opplyser at de tar med seg innspillet videre og tar en vurdering

Sak 4: **Valg**

Styrets sammensetning etter endt årsmøte:

Styreleder: Bjørn Harald Hegreberg Garborg
Styremedlem: Andreas Lassemo
Styremedlem: Ingrid Bjørnevik
Styremedlem: Rakel M. Breivik

Vedtak: alle valgt ved akklamasjon

Transaction 09222115557545429340 Signed AB, RB

Møtet ble hevet kl. 18.45

Protokollen undertegnes av:

/s/ /s/

Valgt av årsmøtet
Rakel M. Breivik

Møteleder
Anda Blay

Transaction 09222115557545429340 Signed AB, RB

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5427
Hølandsgt. 1 A/S

Velkommen til generalforsamling i Hølandsgt. 1 A/S

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

Dato for generalforsamlingen:
13. mai 2024 kl. 18:00, Gamlebyen Mat & Drikke.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Permanent sykkelparkering og brannsikkerhet

Med vennlig hilsen,
Styret i Hølandsgt. 1 A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Tunskaug er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ingri Bjørnevik foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.5427 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000 NOK.

Styrets innstilling

Styret har hatt ett hektisk år, hvor spesielt rør prosjektet har krevet enormt mye tid langt utover normalt styrearbeid. I tillegg var det bergvarme prosjektet som vi ferdigstillte høsten 2023. Disse prosjektene har vært krevende og styret mener derfor at godtgjørelsen bør reflektere dette.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

Sak 7

Permanent sykkelparkering og brannsikkerhet

Forslag fremmet av:
Eli Svardal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Permanent sykkelparkering i garasjen, med fastmontert stativ som en kan låse sykkel fast til. Etableres i det innerste rommet i garasjen. Leiepris: kostnad for kjøp av garasjebrikke. Som en kan få refundert/evt få tilbake 50 % når en flytter. Da unngår en også at folk setter igjen sykler Helt siden trimrommet ble opprettet så har det vært dårlige forhold for parkering av sykler, synes det er på tide å legge til rette for permanent, trygg og god sykkelparkering. Jeg kan godt utdype argumentasjonen på generalforsamling. Og som jeg har sagt ved flere anledninger så kan jeg påta meg arbeidet med å bestille stativ og få det montert. Foreløpig prisantydning er kr 50 000,-

2. Opprusting/utbytting av ytterdør til leiligheter. Disse dørene skal være tett Mht brannfare og røyk. Det er de ikke, det er mange som sier at de har dører som lekker. Ved evt. brann så vil røyk sive inn til naboer. Foreslår å få en befaring fra «brannselskap» som kan se på alle dører, og vurdere om det er trygt eller ikke. Dersom det stemmer som jeg tror, at det er farlig ved evt. brann, få ett pristilbud for å bytte ut dører som lekker/evt. alle dører. Og så få det utført.

Forslag til vedtak

1. oppretter permanent sykkelparkering i garasje med inntil kr 50000,- for kjøp og montering av fastmontert sykkelstativ

2. innhente anbud på nye brannsikre ytterdører i alle leiligheter. Og bytte alle brannfarlige dører

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Møllegaard Tunskaug	Hølandsgata 1
Styremedlem	Ingri Bjørnevik	Hølandsgata 1
Styremedlem	Rakel Marie Breivik	Hølandsgata 1
Styremedlem	Bjørn Harald H Garborg	Hølandsgata 1
Styremedlem	Andreas Lassemo	Hølandsgata 1
Styremedlem	Victoria Skeie	Hølandsgata 1

Generelle opplysninger om Hølandsgt. 1 A/S
Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.
Hølandsgt. 1 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 921482302, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 190

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hølandsgt. 1 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Det siste året har vært preget av to store prosjekter som vil være en betydelig oppgradering og forbedring av vårt borretslag. I 2023 ferdigstilte vi bergvarmeprosjektet, som nå viser seg å være ett av de viktigste tiltakene borretslaget har gjennomført noensinne. Dette prosjektet alene vil spare oss for cirka 60% av våre strømkostnader, noe som kommer svært godt med i disse tider med svært høye strømpriser. (Se illustrasjon på vedlagt bilde)

Kort tid etter ferdigstillelsen av dette prosjektet startet styret arbeidet med forberedelser til "Rørfornyelse" prosjektet, som ble igangsatt rett før jul. Begge disse prosjektene har vært krevende og har tatt opp mye av styrets tid og ressurser gjennom året. I tillegg har vi gjennomført to dugnader med god oppslutning, hvor vi har plantet blomster, beskåret busker, feid gårdsplassen og utført andre nødvendige oppgaver. Vi ønsker å takke alle som har bidratt, samt hagegruppen som har vært aktive gjennom hele året.

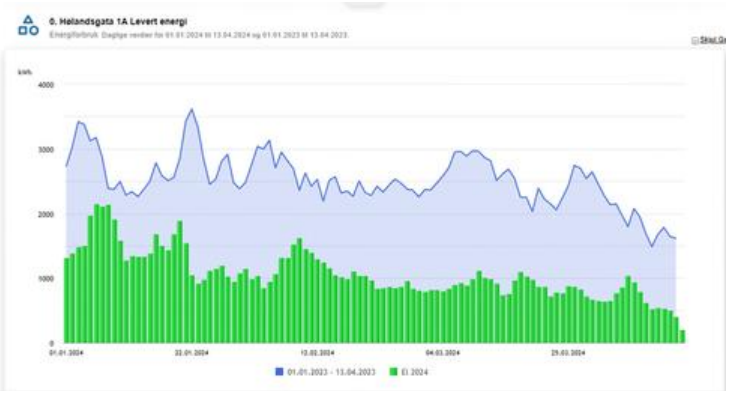
Andre viktige tiltak og arbeid som styret har jobbet med det siste året inkluderer:

- Gjennomført intervjuer og ansatt ny vaktmester etter at Rune gikk av med pensjon.
- Utforsket nye løsninger for åpning av garasjeporter.
- Gjennomført samtaler og innhenting av tilbud fra arkitekter.
- Ny vaskemaskin pga brann.

Styret har besvart over 1000 henvendelser via e-post, SMS og Vibbo. Vi har også organisert innhenting og utlevering av nøkler i forbindelse med rørprosjektet.

Fokusområdene for styret i den kommende perioden vil være å fullføre rørprosjektet, reparasjon og fornyelse av inngangsparti, sykkelparkering, økonomiske forbedringer (som for eksempel forhandling av lånerenter) og innhenting av tilbud på oppussing av tak i begge blokker.

Vi i styret ønsker å takke alle beboerne for deres støtte og samarbeid det siste året, og ser frem til å fortsette arbeidet med å forbedre vårt borretslag i årene som kommer.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 516 118,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hølandsgt. 1 A/S.

Lån
Hølandsgt. 1 A/S har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HØLANDSGT 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØLANDSGT 1 AS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 0C1VB-5YCOZ-MB4S3-463AN-I15SD-TFDLN

BDO

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0C1VB-5YCOZ-MB4S3-463AN-I15SD-TFDLN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA
Side 2 av 2
Vedlegg 1 - 5427 - Årsrapport.pdf

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-03 14:48:05 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0C1VB-5YCOZ-MB4S3-463AN-I155D-TFDLN

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

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

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

HØLANDSGT 1 AS
ORG.NR. 921 482 302, KUNDENR. 5427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 350 145	4 097 276	4 126 000	4 365 000
Andre inntekter	3	126 456	132 477	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 476 601**	**4 229 753**	**4 246 000**	**4 485 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-29 610
Styrehonorar	5	-211 556	-210 000	-210 000	-260 000
Avskrivninger	14	-65 975	-60 018	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 605	-12 006	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 768	-112 263	-117 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-21 972	-209 675	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 489 565	-345 612	-8 350 000	-3 480 000
Forsikringer		-213 403	-181 158	-195 000	-232 000
Kommunale avgifter	9	-573 607	-481 902	-555 100	-661 300
Energi/fyring		-466 002	-1 341 146	-1 400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 090	-370 335	-185 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-241 686	-322 979	-427 800	-297 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 623 839**	**-3 676 704**	**-11 504 510**	**-5 707 710**
DRIFTSRESULTAT		**852 762**	**553 049**	**-7 258 510**	**-1 222 710**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 983	17 450	3 000	3 200 000
Finanskostnader	12	-766 657	-331 799	-796 000	-1 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-708 674**	**-314 349**	**-793 000**	**2 071 000**
ÅRSRESULTAT		**144 088**	**238 700**	**-8 051 510**	**848 290**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		144 088	238 700		

HØLANDSGT 1 AS
ORG.NR. 921 482 302, KUNDENR. 5427
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	678 867	678 867
Tomt		180 000	180 000
Andre varige driftsmidler	14	6 620 905	378 901
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 479 772**	**1 237 768**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 924	36 099
Kundefordringer		199	444
Forskuddsbetalte kostnader		108 402	79 981
Driftskonto OBOS-banken		942 182	305 969
Sparekonto OBOS-banken		1 950 290	1 617 827
SUM OMLØPSMIDLER		**3 011 997**	**2 040 321**
SUM EIENDELER		**10 491 770**	**3 278 088**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap	16	-8 487 626	-8 631 713
SUM EGENKAPITAL		**-8 376 626**	**-8 520 713**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 516 517	10 799 724
Annen langsiktig gjeld	18	856 000	856 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 372 517**	**11 655 724**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 352	51 349
Leverandørgjeld		1 345 800	89 294
Påløpte renter		87 468	2 575
Påløpte avdrag		25 259	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 495 879**	**143 078**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 491 770**	**3 278 088**
Pantstillelse	19	12 456 000	12 456 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2024
Styret i Hølandsgt 1 AS

Joachim Møllegaard Tunskaug /s/ Ingri Bjørnevik /s/ Rakel Marie Breivik /s/
Bjørn Harald H Garborg /s/ Andreas Lassemo /s/ Victoria Skeie /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 929 580
Bredbånd	176 712
Garasjeleie	166 200
Parkeringsleie	77 500
Faktura - Lås 1	6 953
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 356 945**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 000
Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 350 145**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie base/antenne Telenor Norge AS	53 156
Leie base/antenne Telia Norge AS	59 000
Utleie lokaler	14 300

SUM ANDRE INNTEKTER	**126 456**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 211 556.
Av dette er kr 1 556 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 605.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 642
Enøk-analyse, Norconsult	-4 063
Tjenester heis, avfallsstasjon, energibrønn, Oslo Kommune	-16 268
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 972**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-65 471
Drift/vedlikehold VVS	-1 273 972
Drift/vedlikehold elektro	-15 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 886
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 114
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 503
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 710
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 507
Annet vedlikehold	-553
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 489 565**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-348 240
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-225 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-573 607**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-4 653
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 474
Vaktmestertjenester	-110 886
Renhold ved firmaer	-46 445
Snørydding	-42 129
Andre fremmede tjenester	-1 978
Trykksaker	-23
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-7 926
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 464
Velferdskostnader	-3 909
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-241 686**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 399
SUM FINANSINNTEKTER	**57 983**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 783
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-274 459
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 266
SUM FINANSKOSTNADER	**-766 657**

NOTE: 13
BYGNINGER

Opprinnelig	3 814 660	
Avskrevet tidligere år	-3 135 794	
		678 866
REHABILITERING AV VINDUER		
Utskiftning vinduer 1999	2 754 577	

Avskrevet tidligere år	-2 754 576	
		1
SUM BYGNINGER		**678 867**

Tomten ble kjøpt i 1959.
Gnr.231/bnr.190
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2022	32 494	
Avskrevet tidligere	-542	
Avskrevet i år	-6 499	
		25 454
Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	594 769	
Avskrevet tidligere	-247 820	
Avskrevet i år	-59 477	
		287 472
Varmepumpe		
Tilgang 2023	6 307 980	
		6 307 980
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 620 905**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-65 975**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 111 000 fordelt på 74 aksjer à kr 1 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-700 000	
Nedbetalt tidligere	201 333	
Nedbetalt i år	62 424	
		-436 243
OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	350 613	
Nedbetalt i år	88 038	
		-4 961 349
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	248 330	
Nedbetalt i år	86 609	
		-5 165 061
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 000 000	
Nedbetalt i år	-5 953 864	
		-5 953 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 516 517**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-856 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-856 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 516 517
Påløpte avdrag	25 259
TOTALT	**16 541 776**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	678 867
Tomt	180 000
TOTALT	**858 867**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 5065159. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Maling av gjerdet forside	Styret malte hele gjerdet, to strøk
2021	Ventilasjon til trimrom	Installert ventilasjon
2021	Reperasjon/nye deler til fyrrommet	Gammelt annlegg, måtte repareres
2021	Flere vannlekasjer	3 leiligheter med store vannskader
2021	Nye heiser	Begge heisene ble byttet ut
2020	To nye vaskemaskiner og en tørketrommel i fellesvaskeri	
2020	Fjerning av kabel fra taket på A blokka	Gikk over til Normannsgata 5, har ikke vært i bruk på flere år
2020	Bekjempelse av sølvkre i kjeller	
2020	Div vannlekkasjer	Spesielt i kjeller i A blokken
2020	Nye Brannluker på taket	Elektroniske for brannvesen.
2020	Søke på støtte til heisprosjektering	Fikk dekket 50% av prosjekteringen
2020	Prosjektere og forhandle om bytte av begge heisene	Stort og omfattende arbeid
2020	Nytt brannvarslingsanlegg Nye brannslanger	I alle leiligheter og fellesrom I alle leiligheter
2019	Store reparasjoner og service av heiser	
2019	Ny tilfluktsromdør	inngang kjellerboder 1A
2019	Feilsøking varmt/ kaldt vann i 1A	Feil – gamle blandebatterier på bad og kjøkken (Må skifte de som er over 15 år)
2019	Endret oljefyr	Fra diesel til biodiesel
2019	Tak reparasjon	lekkasje 1A
2019	Renset ventilasjonsluker	I alle boenheter
2019	Skiftet calling anlegg, ink bytte av alle kabler og ledninger.	Ink nye porttelefoner og ringeklokker til alle boenheter
2019	Nytt trimrom	
2018	Nye varmtvannsberedere	
2018	Nytt nedgravd søppelanlegg	
2016	Bygget nye boder i fellesarealer	
2016	Nye brikkelesere i inngang 1A	
2015	Rehabilitering av balkonger	
2015	Reparert tak og pipe	
2015	Trepleie	

2014 – 2015	Skiftet branndører i inngangsp./ kjeller	
2012 – 2015	Utskifting av ødelagte balkongdører	
2007 – 2008	Rehab. betongmur/uteområde	
2005	Skiftet fyrkjele, styring fyrautomatikk	Samt vannpumper for kaldtvann
2004	Nye postkasser installert	
2004	Skiftet til elektronisk låssystem	
2004	Skitet hele det elektriske anlegg	
2004	Nye leilighetsdører	
2003	Utskifting heisstyring	
2003 - 2004	Nytt El-opplegg fellesarealer	
2001	Ny varmtvannstank	
1999	Utskifting av vinduer	

Vedtekter for Hølandsgate 1 AS
Org nr 921482302
Revidert på ordinær generalforsamling 23. mai 2016
Revidert på ordinær generalforsamling 05. juni 2012
Revidert på ordinær generalforsamling 23. mai 2007
Vedtatt på generalforsamling 11. mai 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hølandsgate 1 AS, er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapets har Gnr. 231, Bnr. 190 og ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 111.000.- fordelt på 74 aksjer á kr 1.500,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Alle ombygginger og byggearbeider i leilighetene skal varsles styret. Ved arbeider på våtrom og røropplegg skal det benyttes bedrift med autorisasjon. Elektriske arbeider skal kun utføres av bedrift med sentral godkjenning. Samsvarserklæring sendes styret straks denne foreligger. Aksjeeier er ansvarlig for søknad til Plan- og bygningsetaten ved endringer som omfatter søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven. Det er ikke tillatt med inngrep i betong- og bærevegger, annet enn enkle rørgjennomføringer.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Som mislighold regnes også brudd på punkt 4 i vedtektene.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to og høyst fem andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Mai. 2016

HUSORDENSREGLER FOR HØLANDSGATA 1 AS
Siste endret på ordinær generalforsamling 26.04.2022

Formål:

Disse reglene er satt opp for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkeltes leilighet. Reglene har til hensikt å skulle gjøre sameiet til et godt og trygt sted å bo. Dette krever at alle er lojale til våre felles husordensregler. Eier plikter å informere egne håndverkere og andre om reglene, spesielt ved oppussing.

1. Brannvarslingsanlegget

Vi har et felles brannvarslingsanlegg med en tavle som er plassert ved hovedinngangen. Alle leilighetene og alle fellesrom har egen brannsensor som er koblet mot tavla. Brannalarmen utløses først lokalt i den berørte leiligheten. Hvis alarmen går hos deg og det er falsk alarm, så har du 2 minutter på å skru av alarmen nede på tavla. Eventuelt kan du lufte ut, vifte bort støv eller røyk. Etter 2 minutter med lokal brannalarm inne i leiligheten, vil resten av sameiet varsles ved at brannalarmene skrur seg på over alt.

Ved brann, eller mistanke om brann, må du ringe brannvesenet 110, de får *ikke* **automatisk beskjed.**

Det er ikke tillatt å slå av brannalarmen på tavla før kilden er fysisk sjekket. Å skru av brannalarmen uten kjennskap til hvorfor den er utløst kan i verste fall være katastrofalt.

Møteplass når brannalarmen går er parkeringsplassen på eiendommen.

Alle boenheter skal ha en egen brosjyre fra Gowens (firmaet som har levert brannalarmanlegget) som forklarer hvordan brannalarmanlegget virker. Hvis du ikke har denne brosjyren ta kontakt med styret.

2. Leiligheten

2.1. Stille i leiligheten

Det skal være stille i leiligheten slik at du ikke forstyrrer andre etter kl 23.00 på hverdager, søndager og helligdager. Fredag og lørdag skal det være stille etter kl 24.00. Ved «stille» menes f.eks. at ikke dine naboer forstyrres i søvnen.

2.1.2 Ved selskapeligheter eller besøkende

Selskapeligheter m.m. skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Naboene må varsles to dager på styretavla før selskapelighetene. Den enkelte beboer er ansvarlig for sine besøkendes opptreden i boligen, fellesrom og på eiendommen for øvrig.

2.1.2 Støy fra musikk

TV, radio, musikkanlegg m.m. skal generelt holdes dempet slik at dette ikke sjenerer andre. Sang-, musikkøving og lignende i leilighetene er ikke tillatt.

2.2. *Fasader*, *bygningsmessige endringer.*

Maling eller innkledning av balkonger eller maling av teglstein, endring i vindusbånd eller andre endringer som medfører brudd i fasaden, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere synlige elementer på fasaden.

Styret skal varsles om det planlegges bruksendringer av rom, riving av vegger eller andre faste installasjoner. Se vedtektene for ytterligere informasjon om rehabilitering og vedlikehold av leilighet.

2.3. Utleie/framleie

Framleie av hele- eller deler av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Aksjer kan ikke overdras uten at styret på forhånd har godkjent overdragelsen, se også vedtektene.

2.4 Ballkongen

Planter og blomster skal i hovedsak holdes innenfor balkongrekkverk. Det er ikke lov å kaste noe ned fra balkongen.
Det er tillatt å bruke elektrisk eller gass grill, men forbud mot kullgrill og engangsgriller.

2.4.1 Rensing av balkongrenna

Renne og sluk innerst ved veggen på balkongen må alltid holdes åpent. Dette for å hindre at vann blir liggende, det kan føre til at vannet trenger inn gjennom yttervegg. Du kan bli holdt ansvarlig for de økonomiske kostnadene ved en lekkasje hvis det er opplagte mangler på vedlikehold.

2.6 Lufting av tepper, tøy m. m.

Banking av tepper, puter, sengeklær m.m. fra vindu eller balkong er ikke tillatt.

2.7. Skader, feil og mangler

Du må erstatte skade på eiendommen som er forvoldt av eier, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som du har gitt adgang til. Dette gjelder også skader som skjer i fellesarealer og på eiendommen for øvrig.

Oppdager du feil, skader eller mangler som du ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter du straks å melde fra til styret.

3. Oppussing

3.1 Dekking av brannvarsler ved oppussing

Oppussingsarbeid som skaper mye støv i leilighet, kan forårsake falsk brannalarm. Du må dekke til brannsensoren med farget plast (eks: plasthanske). Husk at tildekningen må fjernes ved dagens slutt, hver dag, slik at brannsensoren er aktiv på kveld og nattestid.

3.2. Oppsussingsstøy, og varsel om støy

Oppussing, reparasjoner o.l. som gjennomføres i leiligheten som tar mer enn én dag, og som kan være til sjenanse for naboer, kan kun gjennomføres mandag-fredag mellom klokken 08.00 – 19.00, og på lørdager fra 10.00-18.00. Ved støyende arbeider skal det varsles (på digital

tavle i felles inngang) to dager i forkant. Varselet skal inneholde; tidsavgrensning, hva slags type arbeid som skal utføres, leilighetsnummer, og telefonnummer til kontaktperson.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.

Det tillates kortvarig støy, uten varsling f.eks. henge opp et bilde, frem til kl. 21.

3.3 Oppbevaring av avfall og materiell ved oppussing
Det er ikke lov å oppbevare materiell eller avfall i fellesareal, dette gjelder både ute og inne. Skal det brukes hentesekker må de fylles i løpet av en dag, og hentes dagen etter. Det vil si at du kanskje må mellomlagre avfall inne hos deg selv. Hentesekkene skal plasseres på et egnet sted, uten å være til sjenanse for ferdsel, parkering eller utrykning. Du skal varsle styret med din kontaktinfo når du plasserer ut en hentesekk.

3.4 Stenging av hovedkraner
Om det er behov for å stenge vannet og det berører andre beboere, skal det varsles minst 24 timer før det stenges, og tidsrommet må spesifiseres og gjøres kortest mulig. Det må oppgis hvilket leilighetsnummer varselet gjelder for, og om det gjelder bad eller kjøkken. A blokka har åtte forskjellige vannsøyler og stoppekranene er plassert i kjeller og i vaskeriet. B/C har stoppekraner i kjeller i A-blokka.

3.5 Våtromsnorm og lufteventiler
Aksjonærer har plikt til å opprettholde våtromsnormen.

Montering av elektrisk avtrekk i lufteventiler eller tilstopping av ventiler er ikke tillat.

4. Avfallshåndtering.
Kun husholdningsavfall og papir/tynn papp (fra små esker) kan kastes i avfallsanlegget. Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn og være i henhold til Oslo kommunes system for kildesortering, før det legges i avfallsanlegget. Husk å låse avfallslukene etter bruk.

Annet avfall enn husholdningsavfall må beboerne selv sørge for å få levert på en miljøstasjon. Nærmere informasjon får du på renovasjonsetaten hjemmesider. Miljøstasjoner finnes i nærmiljøet.

Det er vårt felles ansvar at det ikke kastes avfall eller annet på eiendommen, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Styret skal sørge for at det blir plassert ut en container, en til to ganger pr. år, fortrinnsvis vår og høst. Nærmere informasjon om utplassering av container vil bli gitt av styret.

5. Parkering av sykler, biler m.m.
5.1 Oppbevaring av sykler og annet.
Plassering av sykler og annet skal skje slik at dette ikke er til hinder for fri ferdsel.
Sykler skal ikke hensettes i gårdens inngangspartier og på gangstier. EL-sparkesykler skal plasseres utenfor eiendommen. Sykler kan parkeres i angitt sykkelrom. Det er ikke tillatt å parkere sykler i sykkelrommet som ikke er i jevnlig bruk. Sykler som opplagt ikke er i bruk, f.eks. punkterte, kan bli fjernet uten varsel. Sykler som ikke er i bruk skal oppbevares i egen bod eller leilighet. Ved opprydding av sykler skal styret varsle om dette 14 dager før. Sykler må da merkes for å unngå å bli fjernet.

Barnevogner skal oppbevares i egen leilighet, og ikke i fellesarealer. Fottøy og lignende skal ikke oppbevares i fellesareal i henhold til brannforskriften. Husk at korridorer og trapperom er rømningsveier ved brann.

5.2 **Parkering av biler**
Parkering foran inngangspartiet er ikke tillatt. Gjester henstilles til å benytte ledige parkeringsplasser i gata. Det er mulig å parkere på markert korttidsparkering foran inngangen i A i maks. 15 minutter for av- og pålessing. Ved behov for lenger parkering f.eks. ved flytting skal dette avtales med styret. Det finnes en Servicebil-plass/HC-plass på parkeringsplassen som kun brukes etter avtale med styret, denne plassen skal ikke benyttes av beboere eller gjester, og biler vil kunne bli tauet bort uten varsel.

Sameiet disponerer biloppstillingsplasser ute og i lukket garasje, ønsker du parkeringsplass ta kontakt med styret.

6. Fellesvaskeriet og gjesteleilighet i 1. etasje
6.1 *Fellesvaskeriet*
Fellesvaskeriet kan benyttes mandag til og med søndag mellom kl 08.00 til kl. 22.00.
Reglene for bruk av vaskeriet finnes utenfor vaskeriet i 1. et., der ligger også lister for vasketider som beboerne kan skrive seg på.

6.2. Gjesteleiligheten
Eiere kan benytte seg av gjesteleiligheten, det er egne regler for bruk av den.

7. Annet
7.1. Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke forstyrre naboer. Det er ikke tillat å la hunder gjøre fra seg på plen eller på vegetasjonen. Det skal ikke legges ut mat til dyr/fugler da dette vil kunne tiltrekke seg skadedyr.

7.2 Røyking
Røyking er ikke tillatt i eiendommens innvendige fellesareal. Det frarådes røyking nær fasade da dette kan sjenere beboerne.

7.3 Låsing av hovedinngangsdør
Inngangsdøren til bygningene skal holdes forsvarlig låst til enhver tid, også ved flytting og oppussing. Uvedkommende må ikke slippes inn, dette for å forhindre hærverk og tyveri. Å slippe uvedkommende inn i gården ses på som et alvorlig brudd på husordensreglene

7.4 Bruk av heisene
Når man anvender heisene, må de ikke fylles opp med mer enn det de er dimensjonert for. Det må alltid være med en person i heisen når heisen benyttes til kolli.

7.5 Varsel til styret
Nabovarsel sendes til styret enten via postkassen, e-post eller til styretavla. Varsel til styretavla blir synlig på tavlen, når styret har godkjent varselet.

8. Klager/henvendelser til styret

Klager eller andre henvendelser til styret skal være skriftlige og under fullt navn.
Alle klager vil bli behandlet av styret.

Styret for A/S Hølandsgata 1
Holandsgt1@styrerommet.net

Revidert, generalforsamlingen mai 2021

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

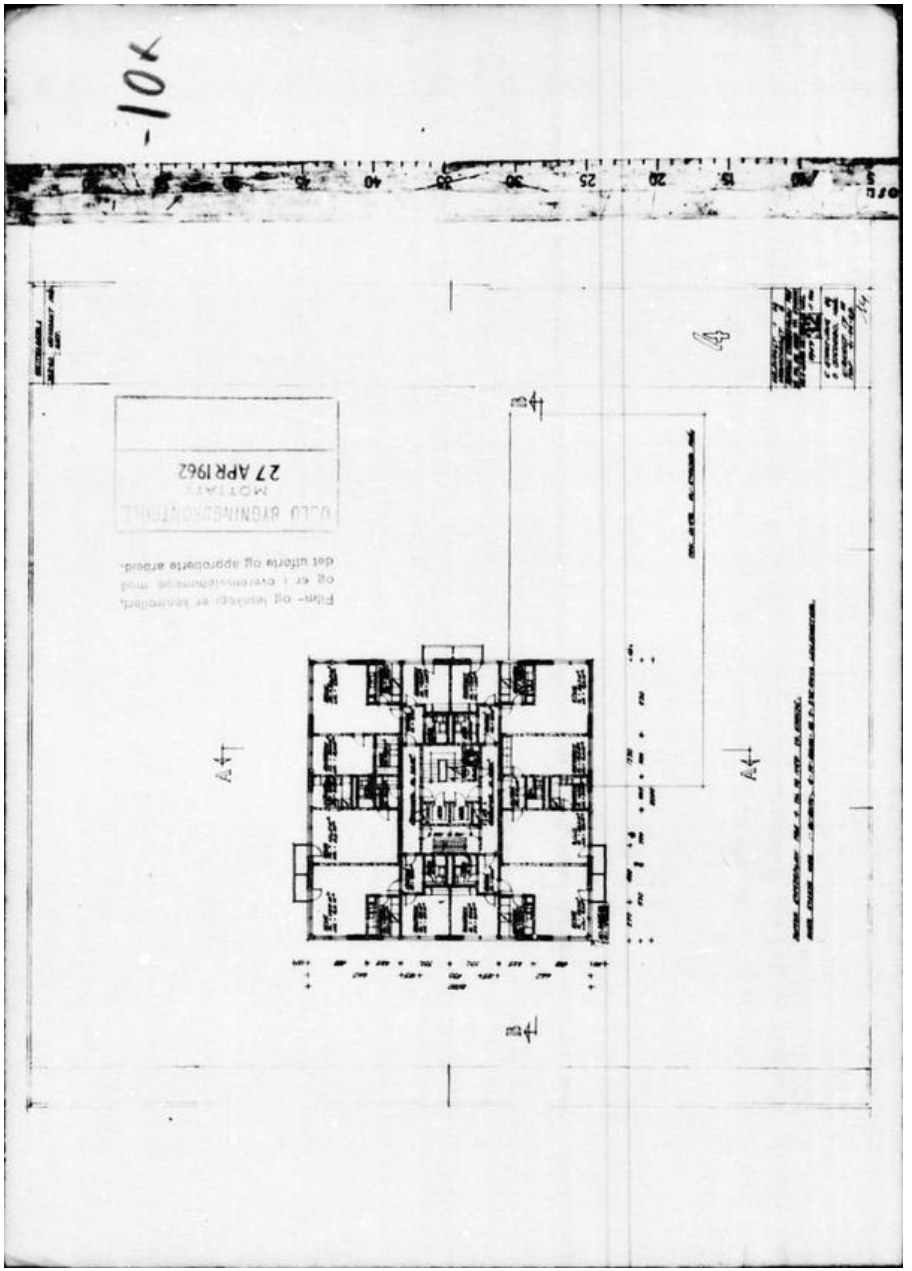
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

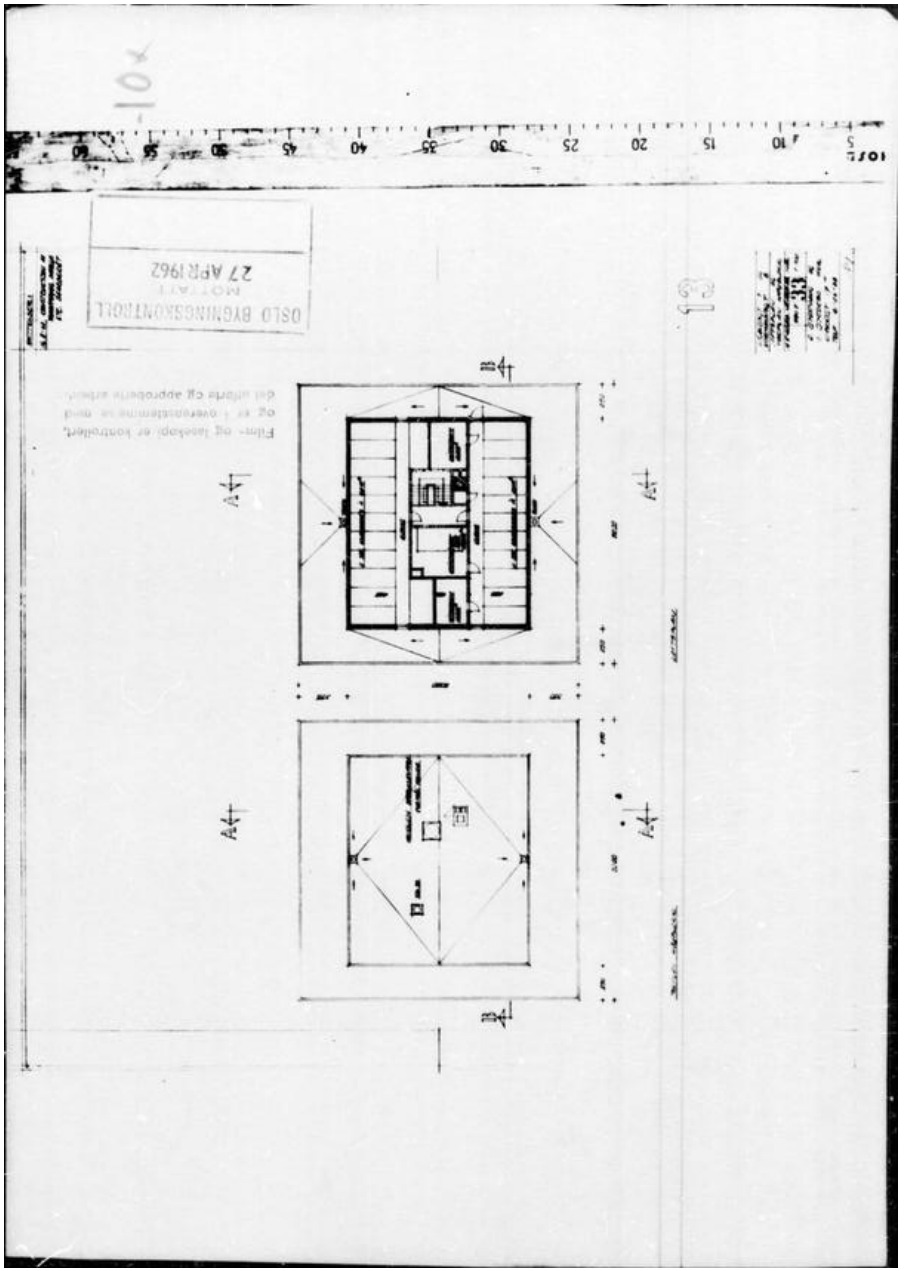
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

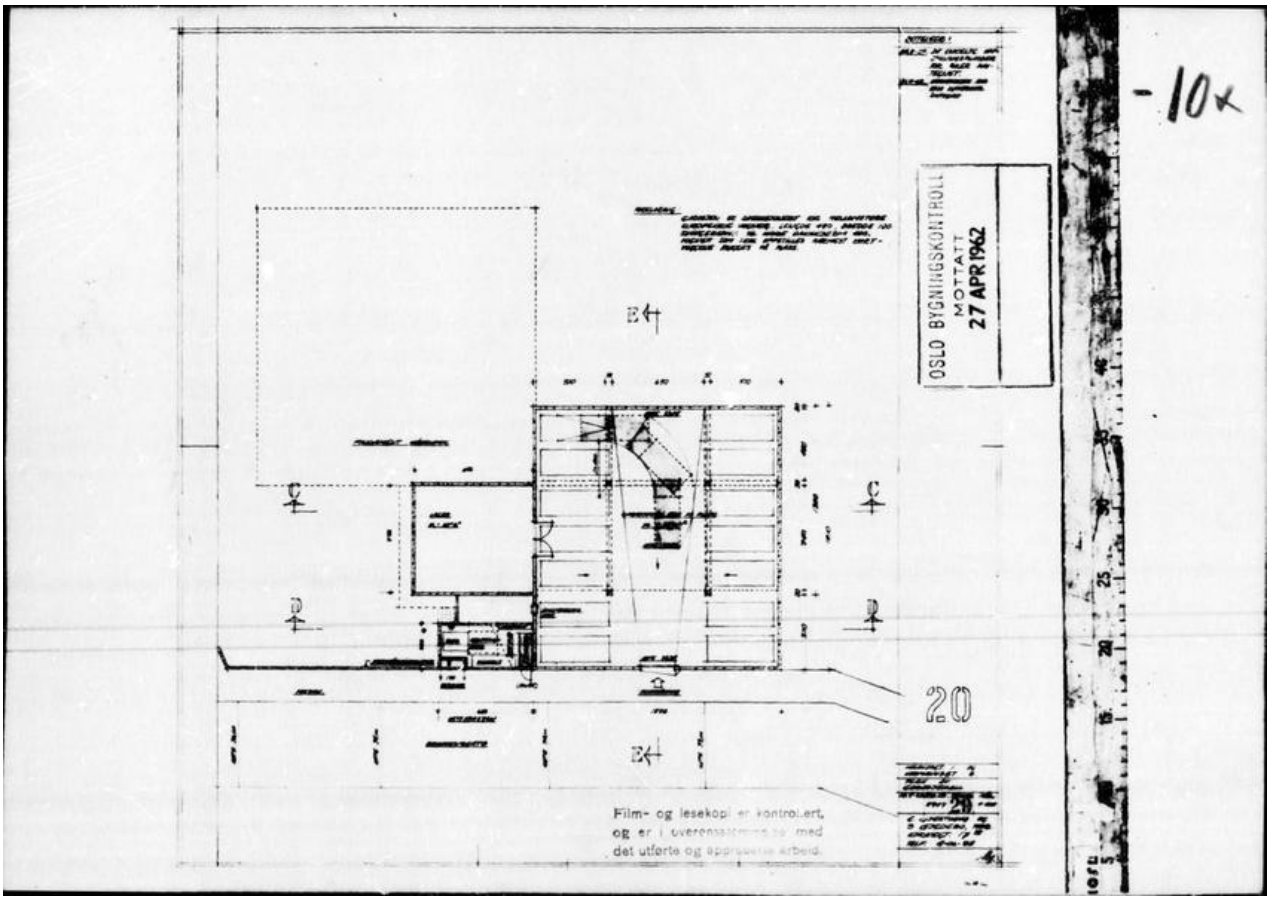
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

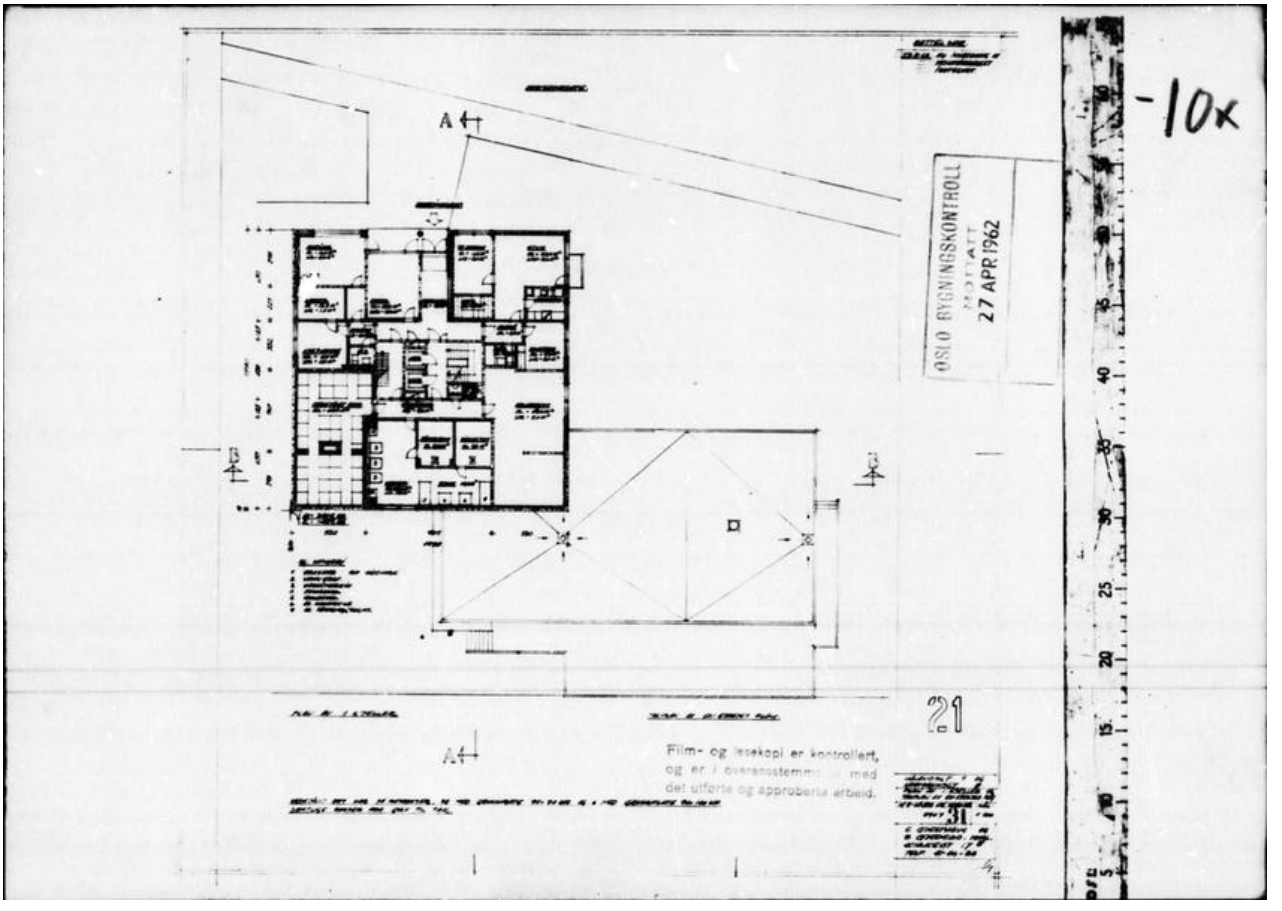
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

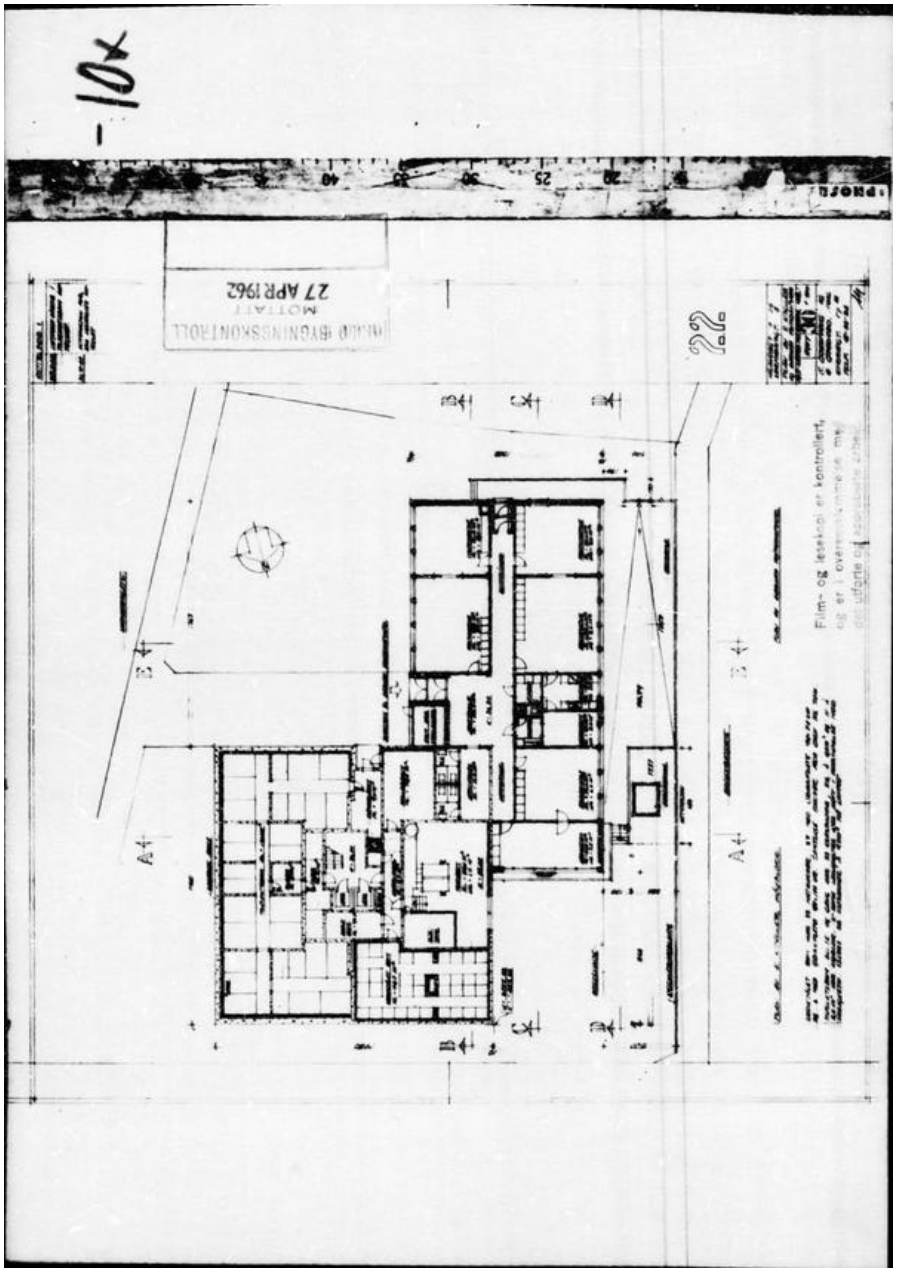
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

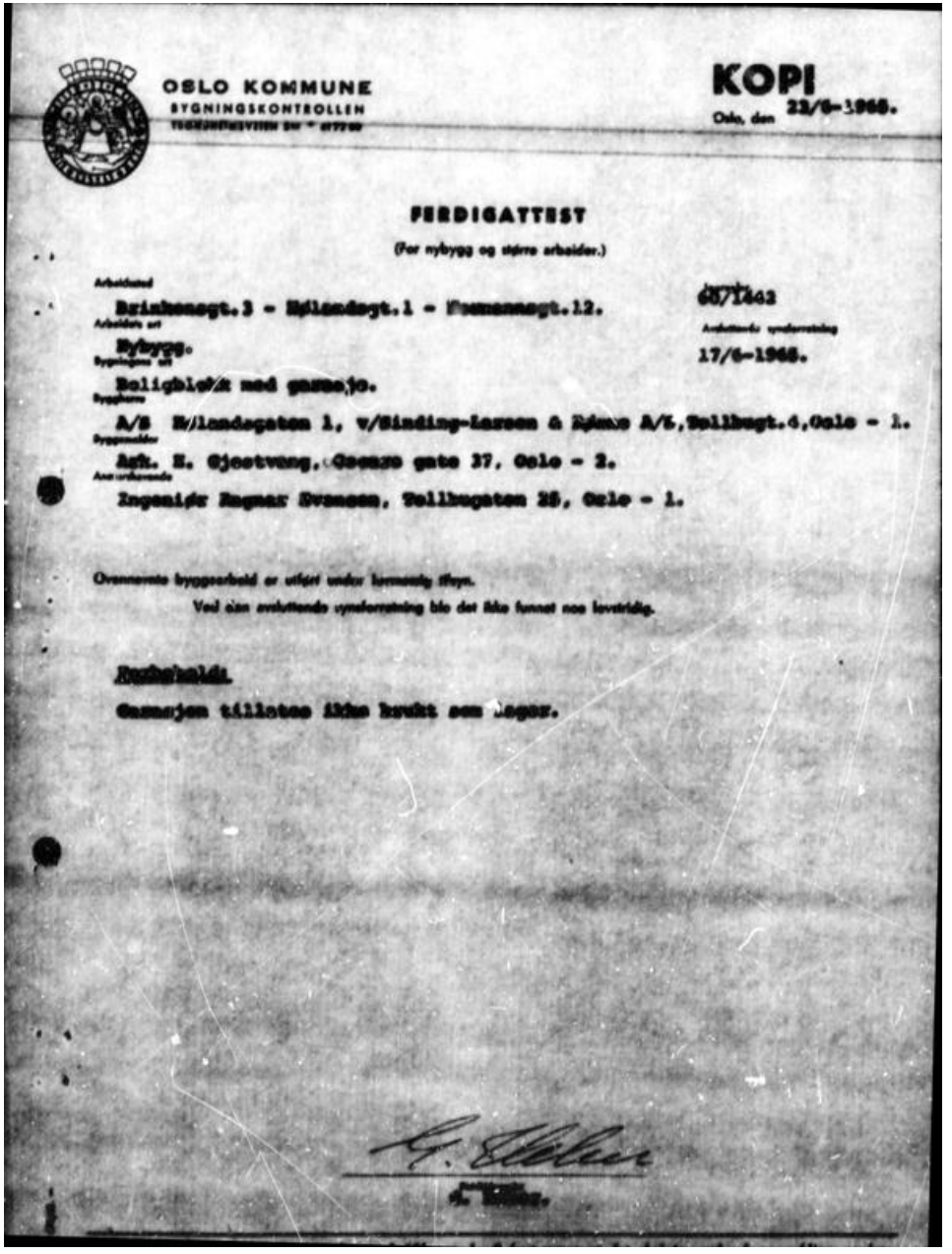

-10k
27 APR 1962


-10k
27 APR 1962


-10x
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 APR 1962
20
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.


-10x
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 APR 1962
21
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.


-10x
27 APR 1962
22



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den 23/8-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Brinkensgt.3 - Hjalmarsgt.1 - Thomasgt.12. 687/242

Arbeidets art
Nybygg. Arkitektens syndserklæring
17/6-1968.

Bygningens art
Boligblokk med garasje.

Byggherre
A/S Hjalmarsgaten 1, v/Sinding-Larsen & Bjørke A/S, Tollbugt.6, Oslo - 1.

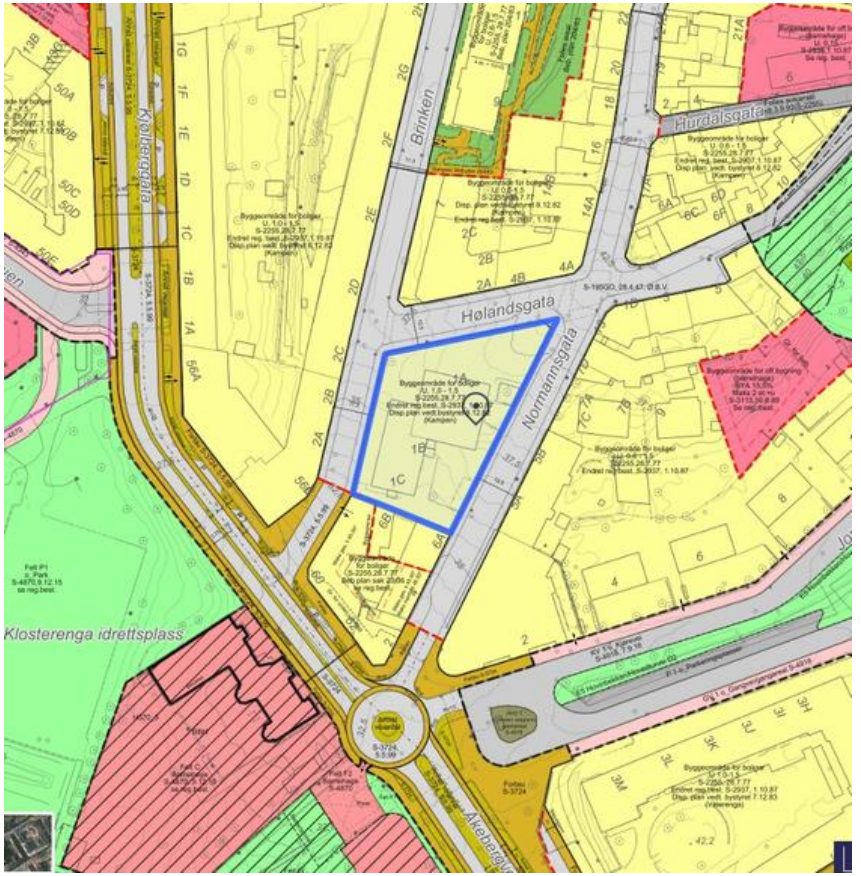
Byggemester
Arkh. H. Gjestvang, Geitmyra gate 37, Oslo - 2.

Ansvarshavende
Ingeniør Ragnar Svensen, Tollbugaten 28, Oslo - 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn.
Ved sin avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Merknader.
Garasjen tillates ikke brukt som lager.

G. Ellefsen


Hølandsgata
Normannsgata
Hurdalsgata
Bjørken
Kjølbergata
Klosterenga idrettsplass

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. 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.

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0170/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hølandsgata 1A 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 190, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no