

Hølandsgata 2C



Velkommen til

Hølandsgata 2C



Salgsoppgaven produsert 15. juni 2025

Idyllisk på Kampen

Sjarmerende og romslig 3-roms i 4.etg. Balkong kommer! Originale tregulv og store vindusflater. VV og internett inkl.

Prisantydning	6 750 000,-
Fellesgjeld	288 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 039 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 541,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1894
Megler	Joachim Lindhjem
Telefon	941 58 144
E-post	j.lindhjem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hølandsgata 2C – en lys og sjarmerende 3-roms i 4. etasje. Leiligheten har en romslig stue- og kjøkkenløsning med peis, store vinduer og god takhøyde. To fine soverom, hvor hovedsoverommet får ny balkong vendt mot rolig bakgård med morgensol. Klassiske detaljer som originalt tregulv og dører er bevart.

Leiligheten ligger idyllisk til på Kampen – et ettertraktet boligområde kjent for sin unike landsbyfølelse, små trehus, smale gater og grønne parker. Kort vei til kafeer, restauranter og kollektivtransport. Internett og varmtvann er inkludert.

Noen høydepunkter:

- Romslig 3-roms med sjarm
- Stort spisekjøkken
- Unikt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Balkong fra hovedsoverommet mot bakgård kommer i august/september 2025. Balkongen vil få morgensol.
- Varmtvann og internett inkl.
- God oppbevaring i to boder
- Sentrumsnær og tilbaketrukket beliggenhet

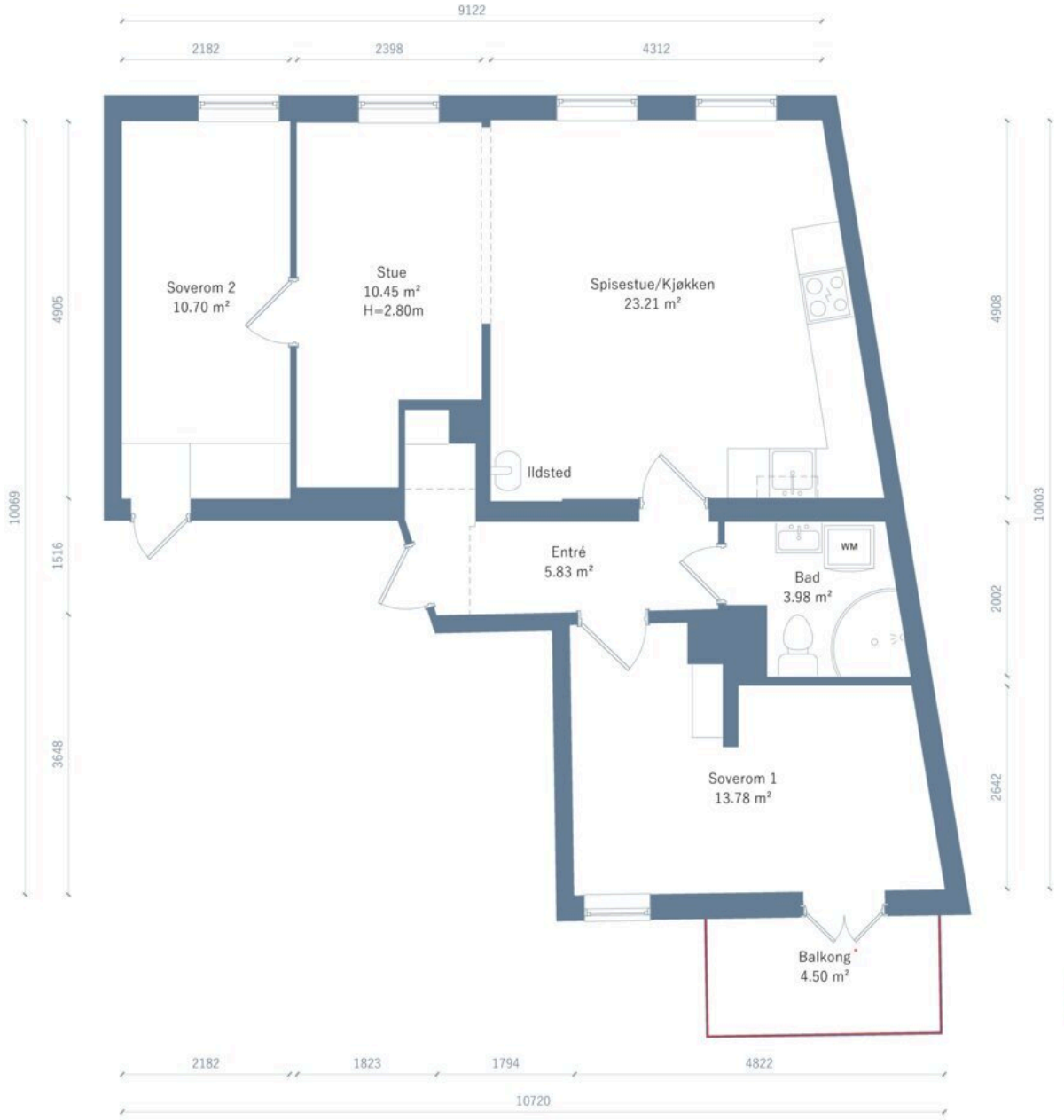
Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	0 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	4.5 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Boligen
BRA-e: 0 kvm. Bod i trappeoppgang på ca. 2,6 kvm. Takhøyde på under 190 cm så arealet er derfor ikke måleverdig.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 4.5 kvm. Balkong fra soverommet (Kommer)

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm. Bod i kjelleren med gulvareal på ca. 9 kvm. Takhøyde på under 190 cm så arealet er derfor ikke måleverdig.
Total BRA: 0 kvm.



Hølandsgata 2C

4.Etasje

*Balkong: Balkongen blir satt opp i aug/sep 2025.

Plantegning fra takstmann. Balkong kommer i aug/sep 2025.



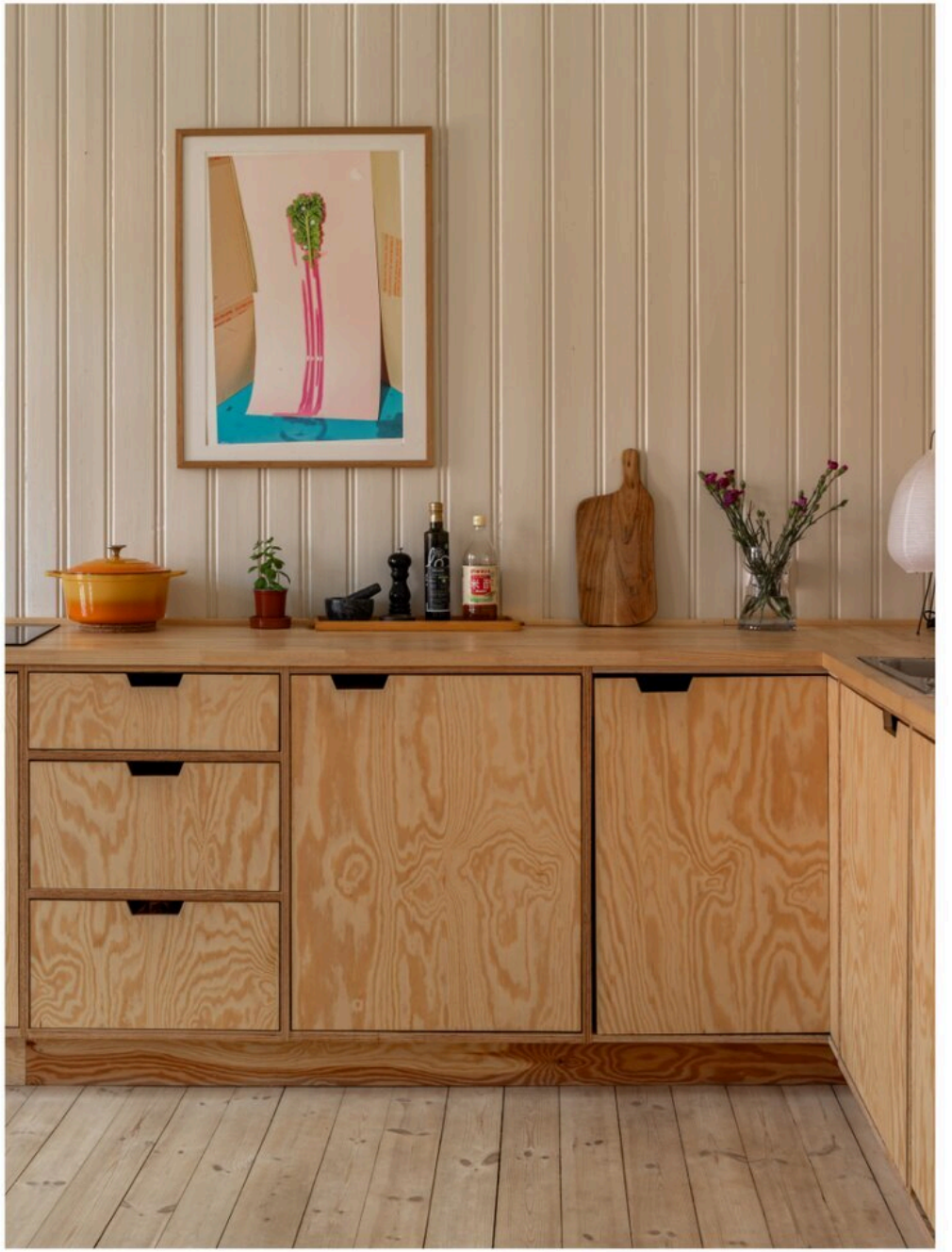















DOVRE












OTTOLENGHI SIMPLE
PLENTY
James Joyce Ulysses
EDRUSCHA
TIME SHELTER
the leftovers TOM PERROTTA
ELIZA CLARK PENANCE
CLEOPATRA and FRANKENSTEIN
THE MINISTRY OF TIME
YELLOWFACE
HENRIK IBSEN
HISHAM MATAR
MY FRIENDS













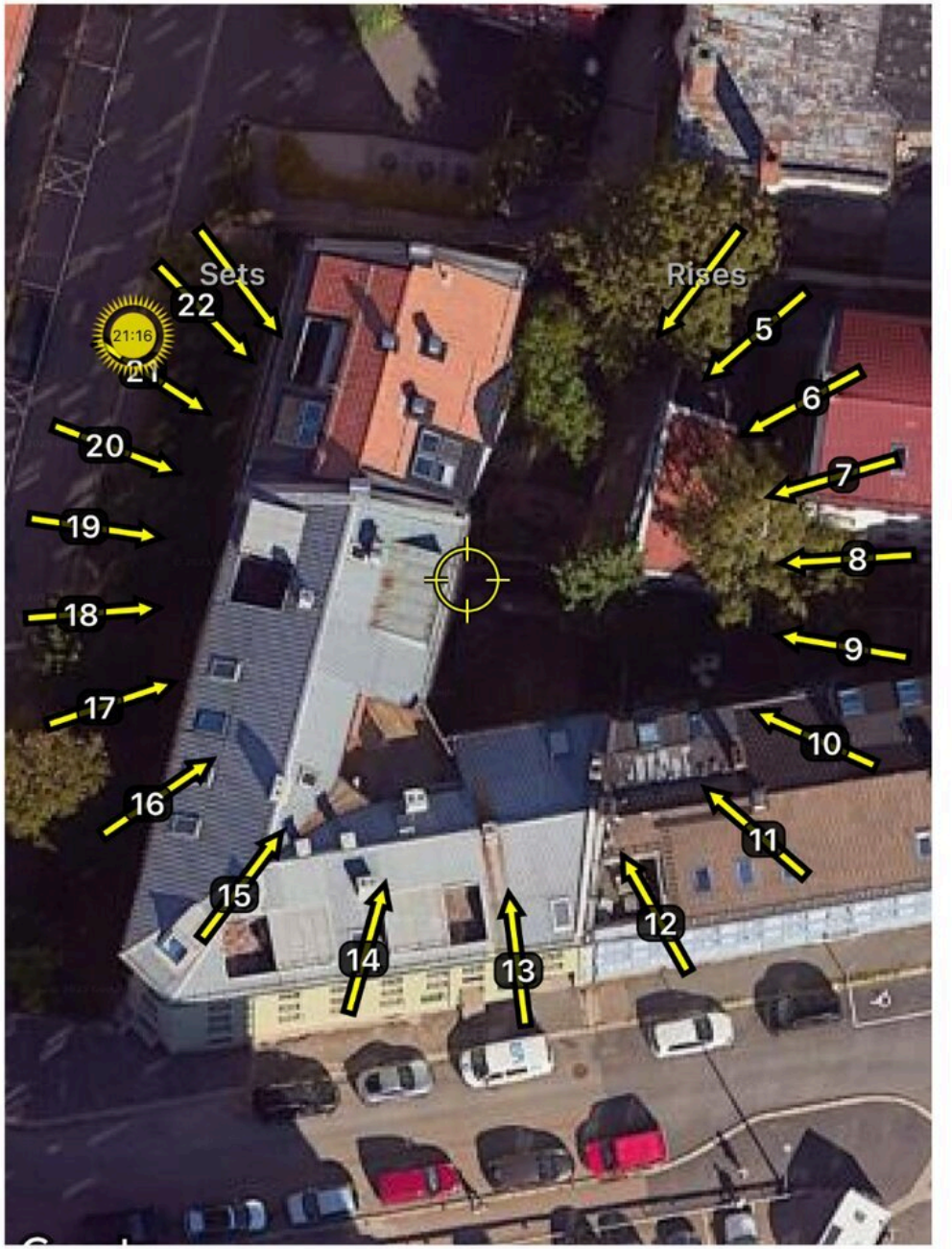








DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.













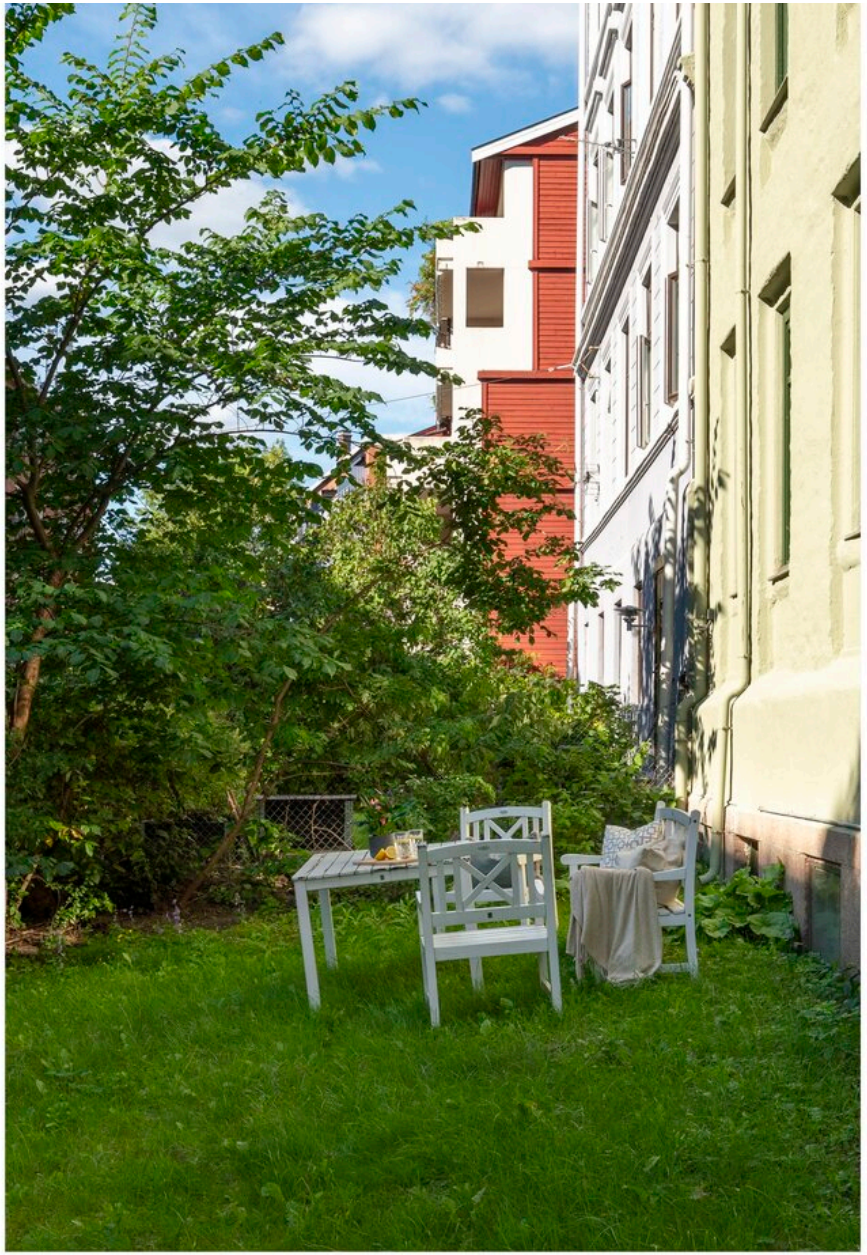
Hølandsgata 2C

Takterrasse, forhage og fasade









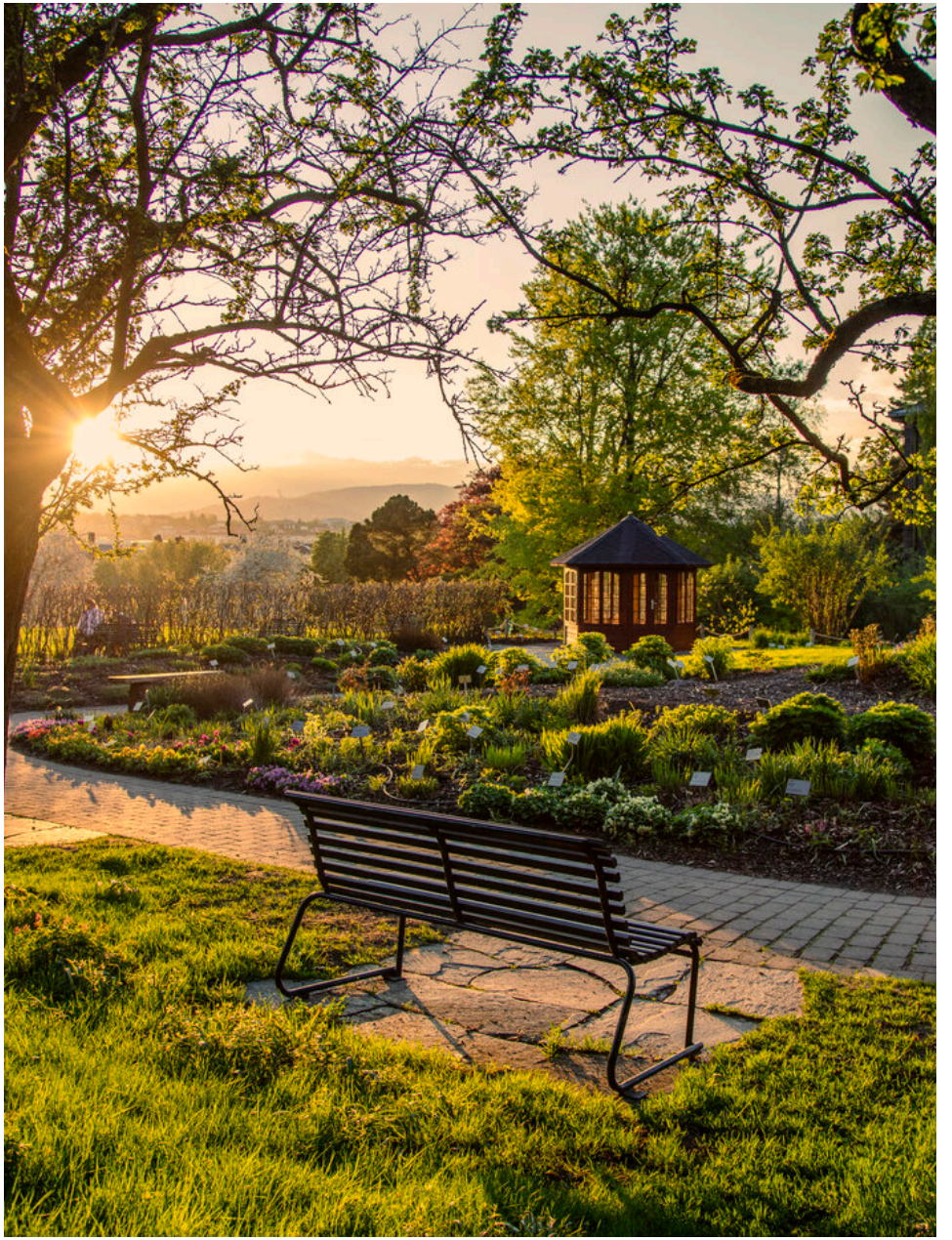




Hølandsgata 2C

Nabolaget





Hølandsgata 2C

Nabolaget Kampen - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	**6 min**
495 elever, 21 klasser	0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	**11 min**
303 elever, 21 klasser	0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	**11 min**
120 elever, 10 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**7 min**
616 elever, 46 klasser	0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**20 min**
386 elever, 27 klasser	1.6 km
Etterstad videregående skole	**17 min**
588 elever, 41 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	**21 min**

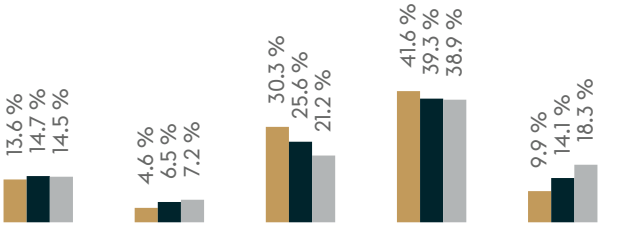
Offentlig transport

Galgeberg i Jordalgata	**3 min**
Linje 20	0.2 km
Tøyen	**12 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
Oslo Hospital	**15 min**
Linje 13, 19	1.1 km
Tøyen stasjon	**19 min**
Linje RE30, R31	1.4 km
Oslo S	**25 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Barnehager

Hurdalsgata barnehage (1-5 år)	**2 min**
28 barn	0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	**3 min**
42 barn	0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	**3 min**
99 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

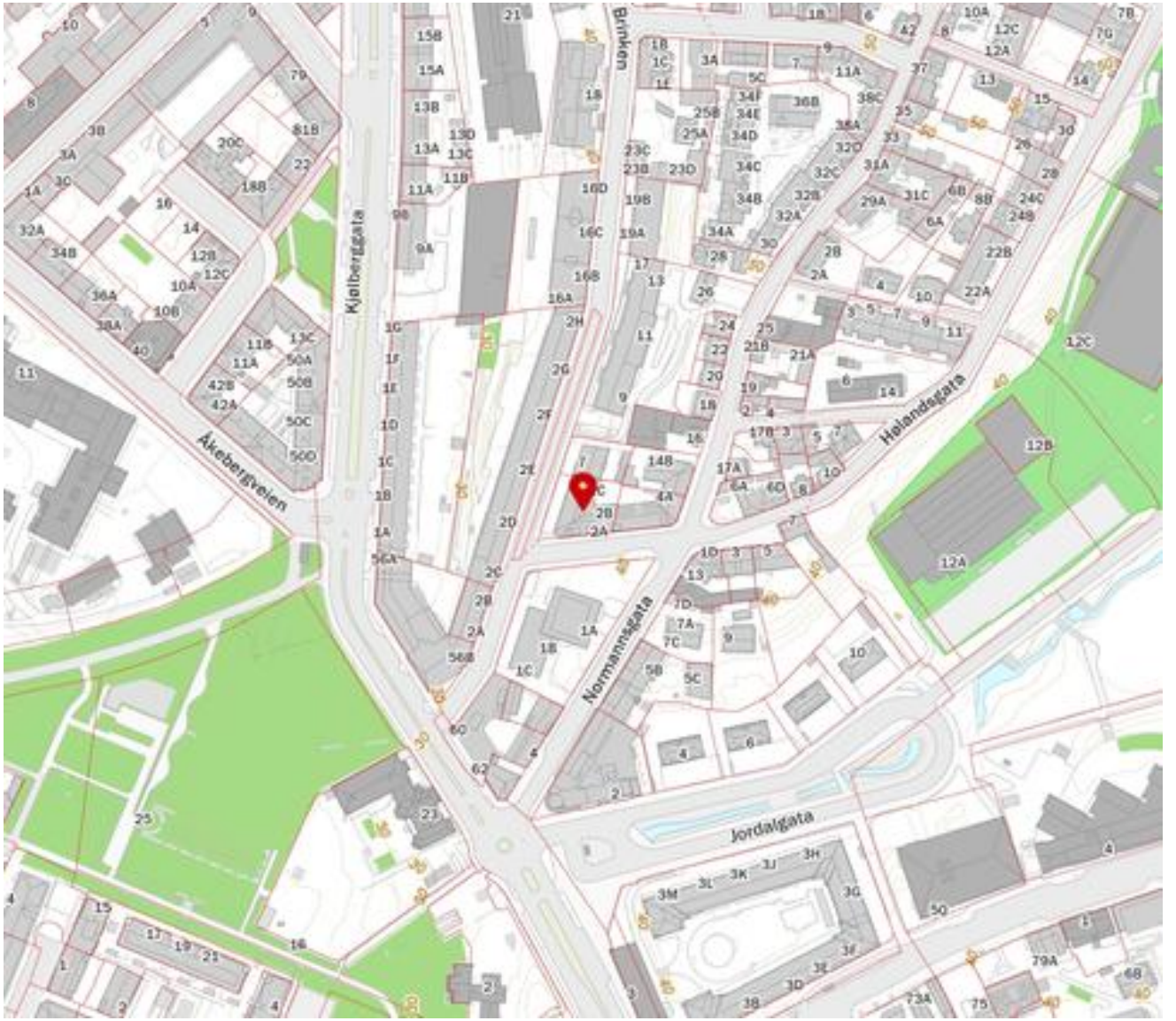
Sport

Jordalhallen	4 min
Jordal ballbane og skatepark	5 min
SATS Kampen	9 min
Fresh Fitness Ensjø	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

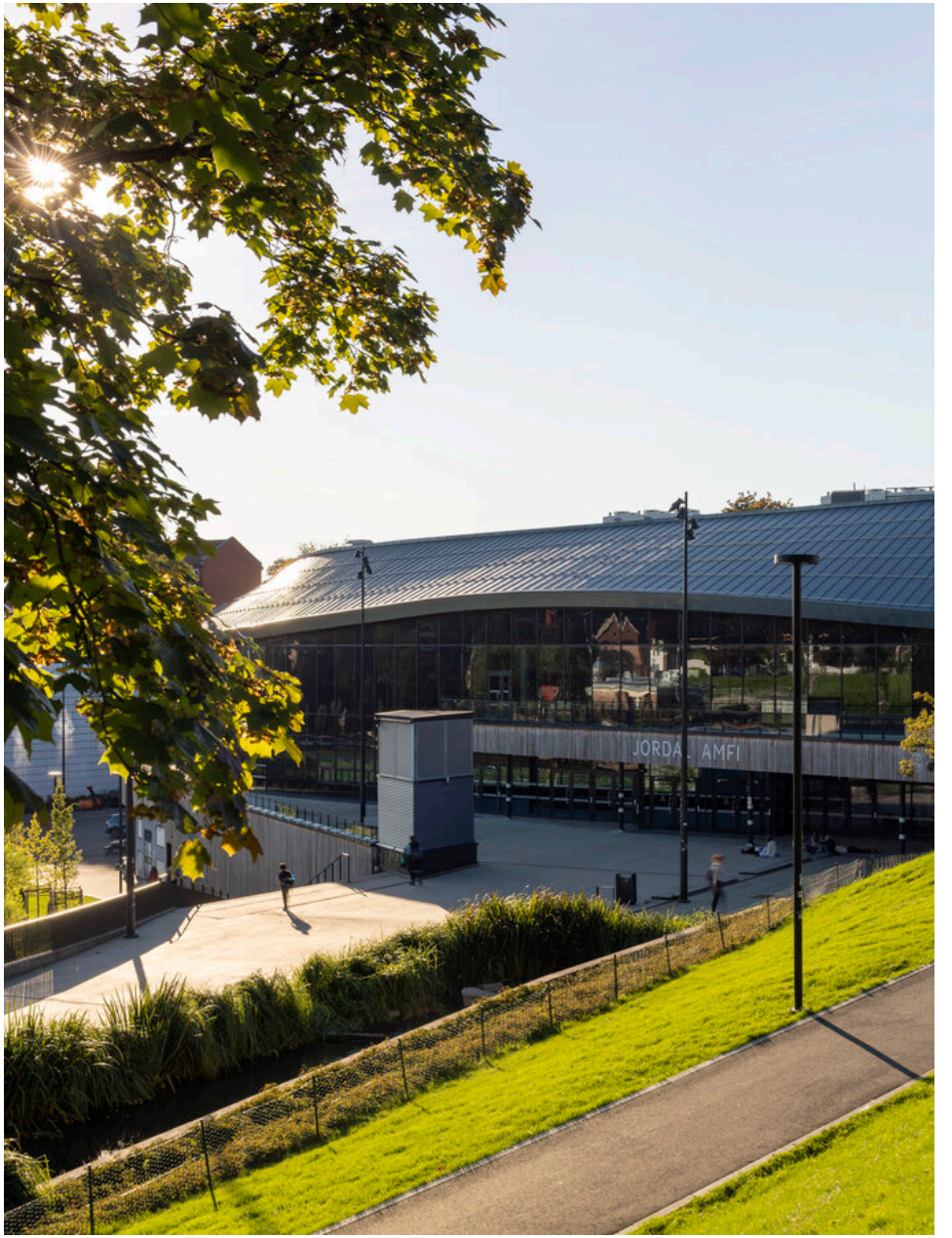
Støynivået
Lite støynivå 90/100

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




JORDA AMFI

Informasjon

Hølandsgata 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0176/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hølandsgata 2C, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 31, snr 13 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i HØLANDSGATA 2 BRL, org.nr. 931807226

Selgere
Ingrid Unnur Giæver og Noah Carlsen Sullivan

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)
288 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 038 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 039 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 048 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Boligen
BRA-e: 0 kvm. Bod i trappeoppgang på ca. 2,6 kvm. Takhøyde på under 190 cm så arealet er derfor ikke måleverdig.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 4.5 kvm. Balkong fra soverommet (Kommer)

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm. Bod i kjelleren med gulvareal på ca. 9 kvm. Takhøyde på under 190 cm så arealet er derfor ikke måleverdig.
Total BRA: 0 kvm.

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

Solforhold

Selger opplyser at det er morgensol på soverom og den kommende balkongen, sommerhalvåret er det sol i stua fra rundt 13 og til rundt 19.

Innhold

Boligen inneholder entré, baderom, hovedsoverom, åpen stue/kjøkkenløsning, soverom 2. I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i gangen som har en gulvflate på ca. 2,6 kvm (Takhøyde under 190 cm) og en i kjelleren på ca. 9 kvm (Takhøyde under 190 cm).

Det er felles takterrasse, forhage og bakgård for beboerne i borettslaget.

Standard

Entré - Velkommen hjem!
Allerede i det du trår inn døren, møtes du av en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Det er godt med oppbevaring i den plassbygde skapløsningen og gode muligheter for å henge fra seg yttertøy på knaggrekken. De lyse, delikate fargetonene setter tonen for resten av leiligheten og bidrar til en harmonisk atmosfære. Det er støpt gulv på første del av entréen som er både stilig og praktisk. Det støpte gulvet passer fin til det originale tregulvet i resten av leiligheten.

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i gangen som har en gulvflate på ca. 2,6 kvm (Takhøyde under 190 cm) og en i kjelleren på ca. 9 kvm (Takhøyde under 190 cm).

Stue – Luftig, lys og lun
Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet vender mot vest så man får et flott lys inn i boligen store deler av dagen og kvelden. Den gode takhøyden gir en romslig følelse, og planløsningen gir mange muligheter for møblering etter eget ønske. Veggene er malt i harmoniske fargetone på veggene og sjarmerende tregulv.

Kjøkken - Åpen løsning
Kjøkkenet som ligger i en delvis åpen løsning mot stuen. Det er god plass til et stort spisebord i rommet, perfekt for sosiale sammenkomster. En fin og koselig vedovn som ikke bare gir ekstra varme, men også skaper en lun og koselig stemning. Borettslaget opplyser om at pipeløpet er rehabilitert og det er satt inn stålpipe.

Kjøkkenet er unikt da det er plassbygget for boligen. Det er godt med oppbevaring i både skap og skuffer. Det er også en koselig sittebenk i samme stil som kjøkkenet. Sittebenken er en fin plass for et mindre frokostbord eller en plass for å ta en kaffepause. Det er integrerte hvitevarer som bred induksjonsplatetopp med integrert vifte, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert både komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Bad:
Baderommet er fint plassert i boligen med inngang fra gangen. Badet inneholder servant med skap for oppbevaring, vegghengt speilskap med overlys, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og toalett. Badet har baderomsplater på veggene, vinyl på gulvet og himling malt i en varm og moderne farge. Badet har naturlig ventilasjon.

Hovedsoverom – Rolig og romslig
Det romslige hovedsoverommet har plass til både dobbeltseng og garderobeskap. De beroligende fargetonene skaper et avslappende miljø som innbyr til god nattesøvn. Det er god plass for flere garderobeskap og/eller skrivebord om ønskelig.

Det er fra soveromsvinduet ovenfor sengen balkong døren kommer. Herifra vil man kunne gå ut på en fin og ny balkong som vender mot bakgården. Balkongen vil ha morgensol som blir et perfekt sted å ta en kaffe på morgenen i helgene i rolige omgivelser. Selger opplyser at balkongen skal stå ferdig i august/september 2025.

Soverom 2 – Fleksibelt og innbydende
Det andre soverommet byr på mange muligheter – enten du ønsker et barnerom, kontor eller gjesterom. Rommet har plass til både dobbeltseng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov. Rommet er malt i en delikat og rolig beige fargetone.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Leiligheten får installert balkong fra soverom inn i bakgård i august 2025.

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)? - 24. oktober 2023

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: SP5410607.2.1
Forsikret i: IF

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovex AS har trukket rør via badet for å etablere nytt kjøkken i stue. Vi har selv bygget inn rørene i våtromsplater. Vi har selv byttet ut servant og blandebatteri.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, det har ikke blitt oppgradert.

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: Som følge av at det dryppet litt i stuetaket vårt vinteren 24 ble det foretatt trykktest av takterrassen over oss som påviste kondens pga. dårlig utarbeidet takterrasse. Dette ble utredet og det ble lagt ny membran, røsket opp i gammel moro, forsterket enkelte bærende områder, i tillegg til å styrke enkelte deler av veggene som skjøter mot terrassene. Ingen problemer etter dette. Jeg er usikker på hvilket firma som gjorde dette, men det står i styrepapirene. Det var også flere vannlekkasjer i kjeller vinter 23/24. De har blitt utredet og det har blant annet blitt oppgraderte avløpsrør, nye stoppekraner, oppkobling av utekraner, bytte av isolasjon på flere rørstrekker mm utført av Christiania Rørleggerbedrift. I tillegg ble boder revet og oppgradert v/Reno bygg AS. Døren til kjelleren ble byttet i 2024. Pipen ble rehabilitert til stålpipe (i tegl) før vi flyttet inn. Fasaden på utsiden av huset ble rehabilitert og malt året før vi flyttet inn. Fellesområder som felles takterrasse og bakgård blir løpende oppgradert på dugnad hvert halvår. Alt dette har borettslaget betalt for.

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

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: Elektrikergruppen AS har byttet innmat til sikringsskapet med jordfeilautomater, lagt 4 kurser til kjøkken og stue, laget fullt opplegg til kjøkken hhv opplegg til ovn, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt og flere stikkontakter på kjøkken, laget stikkontakt til taklamper i gangen, ryddet opp i gamle kabler og lagt dem i kanal og montert nye stikkontakter i stue og gjesterom. Alt dette i desember/januar 23/24.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia hadde el-tilsyn 24.09.2024, ingen avvik.

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: Se tidligere info om kjeller.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? - Nei
Eventuell kommentar: Loft ble bygget ut på 80-tallet. jeg vet ikke hvilket firma som gjorde det og hvorvidt det var søknadspliktig, og svarer derfor nei på det spørsmålet.

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
-Revet vegger i gang foran tidligere soverom og inn mot stue.
- Fjernet senket tak i gang inn mot stue og entre.
-Bygget opp isolert vegg mellom stue og gjesterom samt satt inn dør.
-Bygget himling i entrè i orginal takhøyde. -Lagt avrettingsmasse ved inngangsparti (utført av profesjonelle)
-Revet parkett og slipt orginalgulv i alle rom (utført av profesjonelle)
-Lutet og såpebehandlet gulv
-Sparklet og malt vinduskarmer
-Sparklet soverom
-Flyttet kjøkken til stue (rørleggerarbeid og elektrikerarbeid utført av profesjonelle)
-Satt inn inspeksjonsluke i veggen soverom
-Revet deler av vegg soverom og lagt nytt gulvbord
-Satt inn ny peis (utført av profesjonelle)
-Byttet sikringsskap og fått nye kurser til stue og gjesterom samt nye stikkontakter i disse rommene (utført av profesjonelle)
-Bygget nytt kjøkken
-Kjøpt nye hvitevarer
-Installert komfyrvakt og vannlås
-Bygget inn skap i veggen på gjesterom
-Malt alle overflater i alle rom
-Satt inn ny servant med nytt blandebatteri og armatur
-Bygd inn avløps- og vannrør på bad
-Skiftet ut gulvlister i hele leiligheten.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, da vi flyttet inn fikk vi beskjed av han som eide leiligheten under at det dryppet det fra vårt avløpsrør og ned på hans bad. Han fikk rørlegger som konstaterte at det var en dårlig/tørr pakning, den ble byttet og det har ikke gjentatt seg. I fjor sommer var vi borte i to måneder og da vi kom tilbake luktet det litt rart på badet. Mest sannsynlig fordi rørene ikke hadde vært i bruk på to mnd., det ble borte i løpet av ettermiddagen/kvelden etter at vi hadde brukt toalettet noen ganger.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja, det var problemer med fukt etter nevnte vannlekkasjer, dette er utbedret og fikset.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, det er gamle vinduer, men ingen problemer med dem så vidt jeg vet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, vi har originale tregulv fra 1884 og det er noen skeivheter som naturlig konsekvens av det. Ingenting som har skapt problemer for oss.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, se tidligere info om avløpsrør på bad og vannlekkasjer i kjelleren. Det hender sluket i dusjen blir tett som følge av at vi ikke har renset ut hår, men ikke noe mer enn noe annet sted vi har bodd, og det ordner seg når vi renser ut håret. Det ble også nylig oppdaget en mindre vannlekkasje fra rørene i B-oppgangen, det utredes i disse dager, og berører B-oppgangens rør og leiligheter

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, ved to/tre anledninger over to år har vi funnet 1-2 veldig små biller. Mest sannsynlig fra en av plantene.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei, vet ikke.

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? Boligens areal sto i salgsoppgave da vi kjøpte, takstmann foretar ny oppmåling før salg.

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?
Ja, vi får installert balkong fra soverom inn i bakgård i august 2025. Eier av andel 17, 18 og 19 (mellom oppgangene) søker i disse dager Plan og Bygningsetaten om å omregulere disse til bolig. Styret er positive til dette, da det vil medføre at det pusses opp og vedlikeholdes. I forbindelse med dette vil også evt bakgården renoveres med bl.a oppgradert drenering, utbedring av underlag, etablering av overdekt sykkelparkering, platting samt plantekasser.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja, fellesutgiftene skal opp prosentvis de kommende årene. Denne informasjonen blir hentet av megler fra styret.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, det hender at vi hører en lyd i veggen på hovedsoverommet som høres ut som et gjentagende 'knepp'. Takstmann fant ikke fukt i veggen, så det er ikke vann. For et par dager siden var det en liten vanndam på gulvet i kjellerboden vår, den er tørket opp og har per nå ikke kommet tilbake, virker ikke som lekkasje, men vi har

meldt fra til styret da boder er fellesarealer og borettslagets ansvar.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter, generelt: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Yttervegger: Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
Takkonstruksjon: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
Trapper: Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 1980. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
- Bad, overflater vegger og himling: Veggene har baderomsplater. Takess i tak. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger. Avvik: Løs sokkellist. Ikke tilstrekkelig tettede rørgjennomføringer.
Baderomsplater, spesielt vanntette alternativer som Fibo og Alloc, har en forventet levetid på minst 20 år, ofte med 15 års garanti. Det er ikke kjent hvilken merke eller hvordan disse platene er montert.
- Bad, overflater gulv: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Det er registrert knirk i gulvoverflater på bad. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Det må foretas utbedring av fallforhold om det skal tilfredsstille krav i forskrift.
- Bad, ventilasjon: Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
- Kjøkken, avtrekk: Kullfiltervifte integrert i integrert koketopp. Det er kullfiltervifte for komfyr, dette gir automatisk TG 2.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og oppdriftskanal på ett soverom. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.
- Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres. Kostnadsestimat: Under 10 000,-
- Bad: Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med klemring til gulvbelegg/linoleum. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Det mangler flere skruer på klemringen i sluket. Knekk på gulvbelegget ved dør.
Tiltak: Ved manglede skruer i sluk kan dette resultere i utett overgang mellom sluk og membran. Fare for fukt i konstruksjonen dersom vannet i i sluket stiger. Det bør foretas en kontroll av sluket og tiltak slik at overgangen blir tett. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Balkong: Det vil bli bygget en balkong fra det største soverommet i leiligheten. Ifølge tegninger vil denne bli på 4,5 m^2.
- Varmtvannstank: Felles varmtvannsberedere i borettslaget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk ligger på 6056,54 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 541,- pr. mnd.
Herav:
-Felleskostnader: 3.272,-
-Renter: 920,-
-Tilleggsytelser: Bredbånd Telenor: 34,-

Denne leiligheten vil få installert balkong fra soverom inn i bakgård i august 2025.

Styret opplyser at det ikke er noen planer for økning av felleskostandene p.t. 11.06. Men at fellesgjelden som borettslaget har i dag er avdragsfritt i tre år til. Etter avdragsfriheten vil felleskostnadene øke med at avdrag skal betales på lånet.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 501 431,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 005 724,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 16 (+ 3) andeler.

- Forretningsfører er Halden Boligbyggelag.
- Felles takterrasse, bakgård og forhage.
- Felles varmtvannstanker i bygget.

Borettslaget ble opprettet i 2023 etter at tidligere eier konverterte bygården til et borettslag og solgte ut samtlige enheter til nye andelseiere. Alle leilighetene har stort sett blitt totalrenovert og de er nå et fulltallig borettslag. Dagens styre består av 3 styremedlemmer, 1 varamedlem og en styreleder.

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

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

Under årsmøte 2025 ble følgende sak vedtatt: Legge plan for fremtidig takbytte:
Vedtak:
To andelseiere arbeider videre med å innhente tilbud på vedlikehold som holder i første omgang. Styret arbeider med å innlemme rehabilitering av taket i en vedlikeholdsplan for de kommende årene. Styret arbeider også med en økonomiplan for de kommende årene hvor det planlagte vedlikeholdet hensyntas, samt at styret ser på mer kostnadseffektive løsninger i denne forbindelse.

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

Informasjon fra styreleder den 11.06.2025:
Vi har hatt flere prosjekter i gården det siste året hvor vi blant annet har: installert brannvarslingssystem i alle leiligheter, oppgradert rør-anlegget i kjelleren, bygd opp nye boder med ny inndeling i kjelleren, installert varmekabler i takrenner, utbedret underlag på alle private takterasser ++. I forbindelse med disse arbeidene har vi fortsatt noe utestående som gjelder ferdigstilling av rør-anlegg i kjeller. Det har også dukket opp en mindre lekkasje på rør-strekket i B-oppgangen som vi holder på å lokalisere/kartlegge i samarbeid med forsikringsselskap (dette gjelder da rørstrekket på den andre oppgangen. I tillegg til dette jobber vi med å reparere mindre lekkasjer fra taket lokalt. Utover dette jobber vi med en mer langsiktig vedlikeholdsplan for gården totalt sett - det har på seneste generalforsamling blant annet vært diskutert utskifting av tak, utskifting av inngangsdører, overflateoppussing i fellesarealer, fasadeoppgradering mm.

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

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

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

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

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

Hvilke utbedringer er gjort opp igjennom årene / vedlikeholdstiltakene som er gjort?
Installering av fiber, installering av sentralt calling-anlegg (Defigo), piperehab (v/tidligere gårdeier), fasaderenovering (ytre del v/tidlige gårdeier), installering av varmekabler i takrenner, utbedring av rør-anlegg i kjeller, oppbygging og ny inndeling av boder i kjeller, oppgradering av det elektriske anlegget i kjeller samt. installering av belysning i kjeller, utbedring av membran på private takterasser i 5. etg, utbedring av mindre lekkasjer på tak, utbedring av flere vannlekkasjer i kjeller.

Forretningsfører
Halden Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 288 000,-pr. 05.06.2025

Lånenummer: 16369276674, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 05.06.2025: 5.200.000,-
Andel av saldo: 288.000,- (Avdragsfritt frem til 30.09.2028)
Første termin: 31.12.2024
Neste avdrag: 30.09.2028 (siste termin 30.06.2048)
Flytende rente DnB, ikke IN.

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

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

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 7 600,- pr. 31.12.2024

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

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Borettslagets forsikring
If Forsikring - Polisenr. SP5410607.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 645 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.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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.

I 2-3 minutters gåavstand fra leiligheten ligger både Rema 1000, Coop prix og Extra.

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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 28.12.1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av tre skorsteiner, datert: 24.06.2021.

Det foreligger tillatelse for oppføring av fem balkong, datert: 11.04.2025.
Selger opplyser at denne leiligheten vil få installert balkong fra soverom inn i bakgård i august/septmber 2025.

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 byggesaker i nærheten:

Hølandsgata 2 - Oppføring av fem balkonger - Saksnummer: 202551250
Mottatt sak: 11.02.2025
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter oppføring av fem balkonger på to fasader mot bakgård. Det etableres to balkonger i 3. og 4. etasje på fasaden mot nord, og tre balkonger i 2., 3. og 4.
etasje på fasaden mot vest.

Hølandsgata 2 - Installering av brannalarmanlegg - Saksnummer: 202313054
Mottatt sak: 02.09.2023
Status: Tillatelse gitt

Hølandsgata 2 - Bruksendring av andre, tredje og fjerde etasje - Saksnummer: 202461797
Mottatt sak: 08.11.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
I forbindelse med oppgradering av bygården ca. 1978 ble det innredet loftsleiligheter. Samtidig ble opprinnelig ett-roms leiligheter i hjørnene omgjort til boder i 3.og 4. etasje. I 2.etasje ble det innredet vaktmesterbod. Det er nå ønskelig å innrede disse 3 lokalene fra boder til hybelleiligheter. Leilighetene blir 2-roms, ca. 32m2 BRA. De får bod i ledig areal i kjeller. Øvrige leiligheter har allerede tilstrekkelig bodareal i kjeller.

Normannsgata 14 A - Bruksendring av stallbygning til bolig - Saksnummer: 202463180
Mottatt sak: 20.12.2024
Status: Rammetillatelse gitt
Det søkes om å bruksendre eksisterende stall i bakgård til bolig med tilhørende fasadeendringer.

Pågående plansaker i området:
Håkons gate 14 - 16 -Omsorgsboliger - Saksnr: 201905974 - Er på offentlig ettersyn

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/31/13:
06.03.1894 - Dokumentnr: 990919 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.07.2023 - Dokumentnr: 775922 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1422

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 870,-

Samlet skal selger betale kr. 145 360,- 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. 3 625,-.

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 15. juni 2025

Megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hølandsgata 2C

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Hølandsgata 2 C, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 31
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25233 **Referansenummer:** IQ1489

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Joachim Lindhjem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 11 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

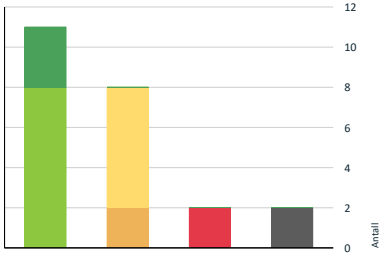
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

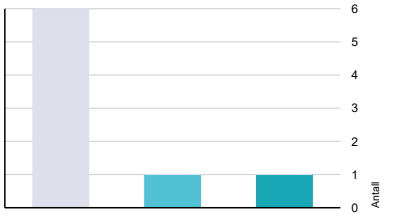
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1894

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering
-Revet vegger i gang foran tidligere soverom og inn mot stue.
- Fjernet senket tak i gang inn mot stue og entré.
-Bygget opp isolert vegg mellom stue og gjesterom samt satt inn dør.
-Bygget himling i entré i original takhøyde.
-Lagt avrettingsmasse ved inngangsparti (Scanflis AS).
-Revet parkett og slipt originalgulv i alle rom (Johansen & sønn gulvslipere).
-Lutet og såpebehandlet gulv.
-Sparklet og malt vinduskarmer.
-Sparklet soverom.
-Flyttet kjøkken til stue (Renovex AS rørlegger og Elektriker gruppen AS).
-Satt inn inspeksjonsluke i veggen på soverom.
-Revet deler av vegg på soverom og lagt nytt gulvbord.
-Satt inn ny peis (Dovre sense peis, utført av Gnisten AS).
-Byttet sikringsskap og fått nye kurser til stue og gjesterom samt nye stikkontakter i disse rommene (Elektriker gruppen AS).
-Bygget nytt kjøkken.
-Kjøpt nye hvitevarer; komfyr, platetopp, kjøleskap, (og oppvaskmaskin, men den er kjøpt på finn.no). Platetopp hadde på et tidspunkt feil hvor to soner sluttet å fungere, hadde reparasjon, fungerer nå som den skal.
-Installert komfyrvakt og vannlås (komfyrvakt installert selv, vannlås Renovex AS).
-Bygget inn skap i veggen på gjesterom.
-Malt alle overflater i alle rom.
-Satt inn ny servant med nytt blandebatteri og armatur.
-Bygd inn avløps- og vannrør på bad.
-Skiftet ut gulvlister i hele leiligheten.
- Installert ny og isolert ytterdør.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

Vinduer

Tilstandsrapport

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1980. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Det er også en dør fra det minste soverommet som går gjennom garderobeskapet.
Dette er en eldre b-15 dør.





TG 0 IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det vil bli bygget en balkong fra det største soverommet i leiligheten.
Ifølge tegninger vil denne bli på 4,5 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Originale tregulv og mikrosement-parti i entré.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Panel og malte flater.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde på 2,82 m på kjøkken.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



Overgang soverom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 40 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 10 mm over en lengde på ca 2 meter.
Det er også en liten høydeforskjell på gulvet på det største soverommet. høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav men grenser til særdeles høy" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted på stue/ kjøkken. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap i entré og plassbygget skap på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad med baderomsplater og vinylbelegg på gulv.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Takess i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs sokkellist. Ikke tilstrekkelig tettede rørgjennomføringer.

Baderomsplater, spesielt vanntette alternativer som Fibo og Alloc, har en forventet levetid på minst 20 år, ofte med 15 års garanti. Det er ikke kjent hvilken merke eller hvordan disse platene er montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan utgjøre skade på bakenforliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Det er registrert knirk i gulvoverflater på bad. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må foretas utbedring av fallforhold om det skal tilfredsstille krav i forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring til gulvbelegg/ linoleum.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det mangler flere skruer på klemringen i sluket.
Knekk på gulvbelegget ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Ved manglede skruer i sluk kan dette resultere i utett overgang mellom sluk og membran.
Fare for fukt i konstruksjonen dersom vannet i i sluket stiger.
Det bør foretas en kontroll av sluket og tiltak slik at overgangen blir tett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke laget hull i veggen inn mot badet siden det allerede er laget en luke på soverom til inspeksjon av rør i veggen. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Plassbygget kjøkkeninnredning, kullfiltervifte integrert i integrert koketopp, integrert ovn, integrert kjøleskap, kum med ettgreps blandebatteri, benkeplate i tre og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.





4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kullfiltervifte integrert i integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.

To Ballofix stoppekraner på bad uten vrider. Disse fungerte ved testing.
Hovedstoppekran i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Noe synlige plastrør over himling på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og oppdriftskanal på ett soverom. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsberedere i borettslaget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elektriker gruppen AS har byttet innmat til sikringsskapet med jordfeilautomater, lagt 4 kurser til kjøkken og stue, laget fullt opplegg til kjøkken hhv. opplegg til ovn, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt og flere stikkontakter på kjøkken, laget stikkontakt til taklamper i gangen, ryddet opp i gamle kabler og lagt dem i kanal og montert nye stikkontakter i stue og gjesterom. Alt dette i desember/januar 23/24.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Avsluttet tilsynssak:
   Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 24.09.2024 i Hølandsgata 2C, etasje 04, 0655 OSLO.

   Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
   Til stede ved kontroll: Noah Carlsen Sullivan

   Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50 mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5415594.

   Med vennlig hilsen
   Omexom Elsikkerhet AS

   Harry Skjennald
   Elsikkerhetsingeniør

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

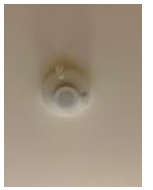
Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

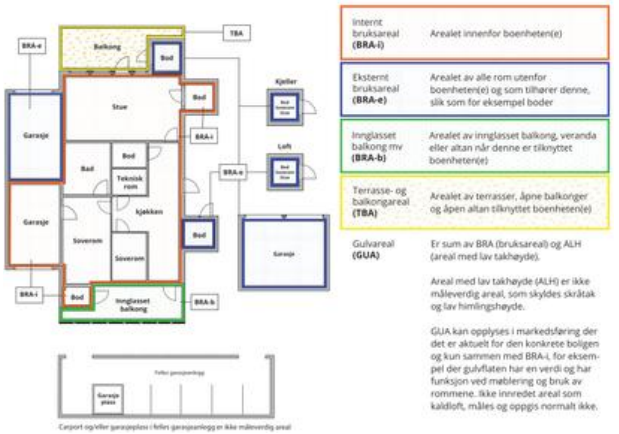
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4 Etasje	73			73	
SUM	**73**				
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 9 m². Boden har en takhøyde som er under 190 cm. Boden er derfor ikke måleverdig.
Leiligheten disponerer en bod i trappen på 2,6 m². Boden har en takhøyde som er under 190 cm. Boden er derfor ikke måleverdig.
Balkongen som kommer er på 4,5 m² og derfor avrundet opp til 5 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

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

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller er en søknadspliktig vesentlig endring. Brannskillet anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller og nye rørføringer mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17).

Ved inspeksjon i luke på bad kan man se sluket som er i taket på badet over. Det vil derfor si at det ikke er noen form for brannskille mellom etasjene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Noah Carlsen Sullivan	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hølandsgata 2 C

Hjemmelshaver
Hølandsgata 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØLANDSGATA 2 BRL	931807226		Halden Boligbyggelag	Giæver Ingrid Unnur, Sullivan Noah Carlsen

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt på idylliske Kampen, men allikevel godt skjermet. Kampen er et idyllisk boligområde med særegen "landsbyfølelse", og er preget av verneverdige gårder og sjarmerende trehusbebyggelse, trange smale gater og hyggelige parkanlegg. Kampen park er et populært samlingspunkt i området med flott grønn park og vannspeil. I området finnes kaféer og restauranter med noe for enhver smak.

Flere flotte turområder i nærheten med blant annet parkområdene på Jordal, Kampen park og Middelalderparken. Turstier via Ensjø og til Valle. Langs Alnaelva er det opparbeidet flotte turstier som tar deg helt til Lillomarka eller Oslo sentrum.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor blokken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra ett soverom. Leiligheten disponerer én bod i trappen og én i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Plassbygget kjøkken med benkeplate i tre. Bad med baderomsplater og gulvbelegg/ linoleum på gulv.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IQ1489

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Andre bilder



Synlig sluk fra luke på bad.



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carlsen, Noah Sullivan	9578-5999-4-2024755	2025-06-12 14:26:28
Giæver, Ingrid Unnur	9578-5998-4-2647151	2025-06-12 14:21:55

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0176/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hølandsgata 2C, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Noah Carlsen Sullivan, Ingrid Unnur Giæver

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5410607.2.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovex AS har trukket rør via badet for å etablere nytt kjøkken i stue. Vi har selv bygget inn rørene i våtromsplater. Vi har selv byttet ut servant og blandebatteri.

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

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt oppgradert

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: Som følge av at det dryppet litt i stuetaket vårt vinteren 24 ble det foretatt trykktest av takterassen over oss som påviste kondens pga dårlig utarbeidet takterrasse. Dette ble utredet og det ble lagt ny membran, røsket opp i gammel moro, forsterket enkelte bærende områder, i tillegg til å styrke enkelte deler av veggene som skjøter mot terrassene. Ingen problemer etter dette. Jeg er usikker på hvilket firma som gjorde dette, men det står i styrepapirene. Det var også flere vannlekkasjer i kjeller vinter 23/24. De har blitt utredet og det har blant annet blitt oppgraderte avløpsrør, nye stoppekraner, oppkobling av utekraner, bytte av isolasjon på flere rørstrekker mm utført av Christiania Rørleggerbedrift. I tillegg ble boder revet og oppgradert v/Reno bygg AS Døren til kjelleren ble byttet i 2024. Pipen ble rehabilitert til stålpipe (i tegl) før vi flyttet inn. Fasaden på utsiden av huset ble rehabilitert og malt året før vi flyttet inn. Fellesområder som felles takterasse og bakgård blir løpende oppgradert på dugnad hvert halvår. Alt dette har borettslaget betalt for.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Elektrikergruppen AS har byttet innmat til sikringsskapet med jordfeilautomater, lagt 4 kurser til kjøkken og stue, laget fullt opplegg til kjøkken hhv opplegg til ovn, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt og flere stikkontakter på kjøkken, laget stikkontakt til taklamper i gangen, ryddet opp i gamle kabler og lagt dem i kanal og montert nye stikkontakter i stue og gjesterom. Alt dette i desember/januar 23/24.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia hadde el-tilsyn 24.09.2024, ingen avvik.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere info om kjeller.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Loft ble bygget ut på 80-tallet. jeg vet ikke hvilket firma som gjorde det og hvorvidt det var søknadspliktig, og svarer derfor nei på det spørsmålet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er offentlig.

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: -Revet vegger i gang foran tidligere soverom og inn mot stue. - Fjernet senket tak i gang inn mot stue og entre. -Bygget opp isolert vegg mellom stue og gjesterom samt satt inn dør. -Bygget himling i entrè i orginal takhøyde. -Lagt avrettingsmasse ved inngangsparti (utført av profesjonelle) -Revet parkett og slipt orginalgulv i alle rom (utført av profesjonelle) -Lutet og såpebehandlet gulv -Sparklet og malt vinduskarmer -Sparklet soverom -Flyttet kjøkken til stue (rørleggerarbeid og elektrikerarbeid utført av profesjonelle) -Satt inn inspeksjonsluke i veggen soverom -Revet deler av vegg soverom og lagt nytt gulvbord -Satt inn ny peis (utført av profesjonelle) -Byttet sikringsskap og fått nye kurser til stue og gjesterom samt nye stikkontakter i disse rommene (utført av profesjonelle) -Bygget nytt kjøkken -Kjøpt nye hvitevarer -Innstallert komfyrvakt og vannlås -Bygget inn skap i veggen på gjesterom -Malt alle overflater i alle rom -Satt inn ny servant med nytt blandebatteri og armatur -Bygd inn avløps- og vannrør på bad -Skiftet ut gulvlister i hele leiligheten.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Da vi flyttet inn fikk vi beskjed av han som eide leiligheten under at det dryppet det fra vårt avløpsrør og ned på hans bad. Han fikk rørlegger som konstaterte at det var en dårlig/tørr pakning, den ble byttet og det har ikke gjentatt seg. I fjor sommer var vi borte i to måneder og da vi kom tilbake luktet det litt rart på badet. Mest sannsynlig fordi rørene ikke hadde vært i bruk på to mnd, det ble borte i løpet av ettermiddagen/kvelden etter at vi hadde brukt toalettet noen ganger.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: det var problemer med fukt etter nevnte vannlekkasjer, dette er utbedret og fikset.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er gamle vinduer, men ingen problemer med dem så vidt jeg vet.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har orginale tregulv fra 1884 og det er noen skeivheter som naturlig konsekvens av det. Ingenting som har skapt problemer for oss.

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

Ja

Beskriv: Se tidligere info om avløpsrør på bad og vannlekkasjer i kjelleren. Det hender sluket i dusjen blir tett som følge av at vi ikke har renset ut hår, men ikke noe mer enn noe annet sted vi har bodd, og det ordner seg når vi renser ut håret. Det ble også nylig oppdaget en mindre vannlekkasje fra rørene i B-oppgangen, det utredes i disse dager, og berører B-oppgangens rør og leiligheter.

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

Ja

Beskriv: Ved to/tre anledninger over to år har vi funnet 1-2 veldig små biller. Mest sannsynlig fra en av plantene.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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? Boligens areal sto i salgsoppgave da vi kjøpte, takstmann foretar ny oppmåling før salg.

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?

Ja

Beskriv: Ja, vi får installert balkong fra soverom inn i bakgård i august 2025. Eier av andel 17, 18 og 19 (mellom oppgangene) søker i disse dager Plan og Bygningsetaten om å omregulere disse til bolig. Styret er positive til dette, da det vil medføre at det pusses opp og vedlikeholdes. I forbindelse med dette vil også evt bakgården renoveres med bl.a oppgradert drenering, utbedring av underlag, etablering av overdekt sykkelparkering, platting samt plantekasser.

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?

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene skal opp prosentvis de kommende årene. Denne informasjonen blir hentet av megler fra styret.

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?

Ja

Beskriv: Det hender at vi hører en lyd i veggen på hovedsoverommet som høres ut som et gjentagende 'knepp'. Takstmann fant ikke fukt i veggen, så det er ikke vann. For et par dager siden var det en liten vanndam på gulvet i kjellerboden vår, den er tørket opp og har per nå ikke kommet tilbake, virker ikke som lekkasje, men vi har meldt fra til styret da boder er fellesareale og borettslagets ansvar.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0176/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Giæver, Ingrid Unnur	2025-06-12	Carlsen, Noah Sullivan	2025-06-12

Identifikasjon: bankID Giæver, Ingrid Unnur

Identifikasjon: bankID Carlsen, Noah Sullivan

Signicat

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg Dato utkjørt: 05.06.25 Side 1 av 2

Hølandsgate 2 Brl		**Vår ref.:**	549/11	**Fødselsdato eier:**	29.08.1991
Hølandsgata 2 C		**Type:**	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	**Fødselsdato medeier:**	22.09.1990
0655 OSLO		**Eiere:**	Ingrid Unnur Giæver, Noah Carlsen Sullivan		
Organisasjonsnr:	931 807 226	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 541**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	288 000	Gjeld siste årsoppg.:	288 000
Klient ajourf. lån:	5 200 000	Klient gj. s. årsoppg.:	5 200 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369276674, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 05.06.2025: 5 200 000

Andel av saldo: 288 000

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

Flytende rente DnB

Flytende rente DnB, ikke IN.

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 05.06.2025

Utestående saldo: **129,13**

Felleskostnader:	0	Restanse:	129,13
Gebyr:	70	Forskudd:	0
Rente:	59,13	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	288 000	Andre inntekter:	470
Annen formue:	76 000	Utgifter:	12 053		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	IF	Polisenr:	SP5410607.2.1		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2023			SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg Dato utkjørt: 05.06.25 Side 2 av 2

Hølandsgate 2 Brl		**Vår ref.:**	549/11	**Fødselsdato eier:**	29.08.1991
Hølandsgata 2 C		**Type:**	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	**Fødselsdato medeier:**	22.09.1990
0655 OSLO		**Eiere:**	Ingrid Unnur Giæver, Noah Carlsen Sullivan		
Organisasjonsnr:	931 807 226				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

FULLMAKTSKJEMA

NAVN:_____

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

i Hølandsgate 2 Brl onsdag 02.04.2025 18:00 Møtested er ikke fastsatt

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDELSEIER AV LEIL.NR._____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Årsmelding for 2024 Hølandsgate 2 Brl

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

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Iselin Granly, Hølandsgata 2 C
Styremedlem, Brittany Bolling-Nilsen, Hølandsgata 2 B
Styremedlem, Silje Røise, Hølandsgata 2 B
Styremedlem, Aslak Haanshuus, Hølandsgata 2 C
Varamedlem, Ingrid Unnur Giæver, Hølandsgata 2 C

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 2 generalforsamling(er), hvorav 1 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 12 styremøter, hvor 45 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 3 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029.

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

1. Det har blitt gjennomført en tilstandsvurdering av bygningsmassen som har lagt grunnlag for en langsiktig vedlikeholdsplan for Borettslaget/Sameiet v/Huseierne (som vi også har blitt medlemmer av)
2. Låneopptak og refinansiering av eksisterende gjeld til løpende og nødvendig vedlikehold. Midlene er forbeholdt følgende utbedringstiltak: Nødvendig vedlikehold, vann og avløp, varmekabler i takrenner, brannsikring på vegne av beboerne, oppbygging av nye boder/reparasjon etter vannskader i kjeller, utskifting av ødelagte kjellervinduer, utskifting av kjellerdør samt evt. nødvendige bygningmessige branntiltak. Videre skal midlene fungere som buffer for prioriterte arbeider og for løpende uforutsett vedlikehold. Som sikkerhet for økning av lånet vil banken ta pant i borettslagets tomt og bygningsmasse.
3. Styret har i samsvar med vedtaket på den ekstraordinære generalforsamlingen 30.10.2024 engasjert RenoBygg i forbindelse med oppdeling og oppbygging av nye

(oppgradering av eksisterende boder) til andelseierne i borettslaget. Det har blitt satt inn nye vinduer, boddører, ny branndør, og nye lyspunkt i samtlige boder. I tillegg er det elektriske anlegget blitt modernisert i form av nye automatsikringer, og det har også blitt demontert utdatert kabel og installasjon. Bodene er oppmerket ihht tegninger fra ekstraordinær generalforsamling 30.10.2024.
4. Utskiftning av membran og kledning på takterrasser, samt reperasjon av skader på takterasser knyttet til andels nr 14, 15 og 16.
5. Innstallering av sentrale brannvarslere i samtlige andeler samt innføring av rutiner/håndtering og evakueringsplan knyttet til brann.
6. Installering av varmekabler i takrenner, samt vedlikehold av eksisterende takrenner fra 5. etasje.
7. Oppdatering av vedtekter og husordensregler. Vedtektsfestet endret ved forrige ekstraordinære generalforsamling den 30.10.2024
8. Behandling av pålagt miljøgebyr for borettslaget som følge av forsøpling på fortau i forbindelse med oppussing/avfall som ikke ble håndtert riktig.
9. Opprettet og registrert Sameiet Hølandsgata 2, samt satt et styre for Sameiet.
10. Det har blitt installert fiber og internett i samtlige andeler.
11. Det har blitt installert et felles callingsystem, v/Defigo.
12. Løpende håndtering av øvrige saker. Eksepmelvis forsikringssaker/skadesaker og klagesaker.
13. Inngått ny og rimeligere forsikringsavtale meg Gjensidige Forsikring.
14. Økt de månedlige felleskostnadene for å sikre bedre likviditet og drift i borettslaget.
15. Gjennomført 1 stk dugnad hvor det i regi av beboerne også har blitt gjennomført oppgradering/maling av innerdører, lister, og vinduslister i trappeoppgang.
16. Opprettet ukentlig vedlikeholdsplan for trappeoppgang/snømåking.

Saker under arbeid og planlegging:

1. Reperasjon og vedlikehold av tak i forbindelse med vannlekkasje vinteren 24/25 v/Norges Tak & Blikk.
2. Innhenting av tilbud i forbindelse med oppgradering og utskiftning av rør/avløpsrør i kjeller.
3. Igangsatt arbeid knyttet til opprettelse av vindusmal v/utskiftning av vinduer for Borettslaget/sameiet.
4. Igangsatt vedtektsendring/presisering av Sameiets vedtekter.
5. Oppgradering av bakgård og øvrig fellesareal.
6. Utbedring av takrenne/avløp som ble feilaktig installert i forbindelse med utbedring av membran på takterasse v/andel 15.
7. Alternativ til låsemekanisme for dør til kjeller.
8. Anskaffe "parkering forbudt" skilt til hovedinngang.
9. HMS utbedring
10. Merking av stoppekraner i kjeller med tilhørende plan
11. Undersøke trekk-graden i pipeløp, og sørge for at disse blir vedlikeholdt
12. Kontinuerlig oppfølging og kartlegging av borettslagets driftskostnader/inntekter for å sørge for en stødig drift med mest mulig forutsigbarhet.
13. Utbedring av opplysing/belysning i fellesarealer/inngangsparti

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

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

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Styret har stor tro på at arbeidet som har blitt utført de seneste årene har vært fornuftig prioritert, og til samtlige beboeres beste interesse. Styret understreker at det fortsatt er mer vedlikeholdsarbeid som gjenstår på gården, men vi er veldig positive til de arbeidene som allerede er utført, og ser hvilket løft det gir gården totalt. Styret vil fortsette å ta løpende vurderinger av hvilke vedlikeholdsarbeider som skal/bør prioriteres, og vi ser frem til å fortsette å forvalte gården på best mulig måte fremover.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		636 598	604 900	101 993	0
Inntekt kabel-TV		33 504	67 000	0	0
Vasketillegg fellesareal		1 148	0	0	0
Andre leieinntekter		79 352	0	0	0
Kapitalinntekter		193 910	199 500	33 651	0
Andre driftsinntekter		91 976	0	0	0
Sum inntekter		**1 036 488**	**871 400**	**135 644**	**0**
KOSTNADER					
Energi, strøm, olje, gass		72 850	75 000	6 602	0
Eiendomsskatt		2 050	0	0	0
Inventar		0	1 000	0	0
Vedlikehold	2	100 246	100 000	30 338	0
Heiskostnader		0	130 850	0	0
Servicekontrakter, HMS, Brann		0	24 000	23 138	0
Vaktmestertjenester		9 625	30 000	0	0
Periodisk vedlikehold	3	382 027	50 000	17 500	0
Revisjonshonorar	1	17 753	45 000	55 485	0
Forretningsførerhonorar		51 408	51 400	16 166	0
Andre tjenester		10 969	0	0	0
Kontorrekv, telefon, porto		1 293	2 000	21	0
TV bredbånd		13 960	67 000	0	0
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		428	1 300	0	0
Forsikring		152 118	187 580	54 364	0
Kurs		0	1 000	0	0
Kommunale avgifter	4	245 143	248 400	105 423	0
Bankgebyrer		2 502	1 500	1 202	0
Andre kostnader	5	60 774	16 500	79 116	0
Sum driftskostnader		**1 123 146**	**1 032 530**	**389 355**	**0**
Driftsresultat		**-86 659**	**-161 130**	**-253 711**	**0**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		8 479	742	5 530	0
Rentekostnad		225 943	199 500	26 906	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-217 463**	**-198 758**	**-21 377**	**0**
Årsresultat		**-304 122**	**-359 888**	**-275 088**	**0**
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-304 122	0	-275 088	0
Sum disponering		**-304 122**	**0**	**-275 088**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	87 709 465	87 709 465
Sum varige driftsmidler		**87 709 465**	**87 709 465**
Sum anleggsmidler		**87 709 465**	**87 709 465**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 203	110 166
Sum fordringer		**30 203**	**110 166**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 427 036	148 227
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 427 036**	**148 227**
Sum omløpsmidler		**1 457 239**	**258 393**
SUM EIENDELER		**89 166 704**	**87 967 858**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		**95 000**	**95 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-579 210	-275 088
Sum opptjent egenkapital		**-579 210**	**-275 088**
Sum egenkapital		**-484 210**	**-180 088**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	5 200 000	3 674 180
Borettsinnskudd	9	84 366 090	84 366 090
Sum langsiktig gjeld		**89 566 090**	**88 040 270**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 974	0
Leverandørgjeld		70 850	107 676
Sum kortsiktig gjeld		**84 824**	**107 676**
Sum gjeld		**89 650 914**	**88 147 946**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**89 166 704**	**87 967 858**
Pantestillelser		87 709 465	87 709 465

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**150 717**	**0**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-304 122	-275 088
Påkostninger	0	-3 000 000
Opptak lån	1 500 000	3 700 000
Avdrag lån	25 820	-25 820
Endringer i andre langsiktige poster	0	95 000
B. Årets endringer disponible midler	**1 221 698**	**494 092**
C. Disponible midler UB	**1 372 415**	**150 717**
Omløpsmidler	1 457 239	258 393
Kortsiktig gjeld	84 824	107 676
Disponible midler	**1 372 415**	**150 717**

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

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

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	17 753	55 485
Sum	**17 753**	**55 485**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	100 246	30 338
Sum	**100 246**	**30 338**

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

Note 3 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	382 027	17 500
Sum	**382 027**	**17 500**

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

Det periodiske vedlikeholdet består av: anskaffelse og installasjon av porttelefon og rehabilitering av kjeller.

Årsregnskap for Hølandsgate 2 Brl 2024

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	13 350	0
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	44 268	79 116
Annen kostnad, fradragsberettiget	3 156	0
Sum	**60 774**	**79 116**

Note 6 - Bygninger

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

Note 7 - Egenkapital

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

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering bygning, refinansiert i 2024	Rehab bygg, innvendig fellesareal
Lånenummer:	**16369276674**	**16367665398**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente DnB	
Beregnet innfridd:	30.06.2048	29.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 200 000	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 700 000
Avdrag i perioden:	0	3 700 000
Opptak i perioden:	5 200 000	0
Lånesaldo 31.12:	**5 200 000**	**0**

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Avdragsfrihet

Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden, denne avdragsfrie perioden avsluttes: 31.07.2028

Note 9 - Borettsinnskudd

	2024	**2023**
Borettsinnskudd	84 366 090	84 366 090
Sum	**84 366 090**	**84 366 090**

Resultat og balanse med noter for Hølandsgate 2 Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hølandsgate 2 Brl

Styreleder	Iselin Granly (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Silje Røise (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Aslak Haanshuus (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Brittany Bolling-Nilsen (sign.)	26.02.2025

Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hølandsgata 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hølandsgata 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: JOB2E-TMGKN-7MOU5-QJGDH-76I7L-680AQ

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JOB2E-TMGKN-7MOU5-QJGDH-76I7L-680AQ

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."

Gjesteby, Ole Anders Stenerud
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-03 11:59:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JOB2E-TMGKN-7MOU5-QJGDH-7617L-680AQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hølandsgate 2 Brl onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Pilestredet 75C, inngang 38, 0345 Oslo .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 20.03.25

Antall fremmøtte: 12

Antall stemmeberettigede: 10

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 10

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne-Kari Degnes

Vedtak:
Innkalling godkjent

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

Vedtak:
Anne-Kari Degnes

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

Vedtak:
Anne-Kari Degnes

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Iselin Granly

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:
Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styret kr. 32 000 som fordeles internt i styret.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Iselin Granly stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av styremedlemmer

Silje Røise ble valgt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2024 for 2 år - gjenstår.

Aslak Haanshuus ble valgt på ordinær generalforsamling i 2024 for 2 år - gjenstår.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Karoline Cyse ble valgt for 1 år.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Sak utgår

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:
Sak utgår

6. Innkomne forslag.

6.1 Legge plan for fremtidig takbytte

" Hei

Jeg ønsker å ta opp en sak som jeg tror kan passe til generalforsamlingen. Det har dessverre blitt tydelig for oss med loftsleiligheter at taket er i dårlig stand. På befaringene som jeg har vært med på ifm nylige lekkasjer har det blitt påpekt blant annet dårlige skjøter, hull, løse spiker og rust. Taket er tilsynelatende utført dårlig, for eksempel ved at overlappet mellom gradrennen og profilplatene er lite og uten vanntett kant, og at falsene (skjøtene) på gradrennen og karnappene kun er enkle og ikke doble og dermed ikke vanntette nok. Det har blitt oppdaget to vannlekkasjer hos oss denne vinteren mest sannsynlig som følge av hull og sprekker i blikket. Jeg mistenker at det enten allerede eksisterer flere lekkasjer som vi ikke ser, eller at det bare er et spørsmål om tid før flere oppstår. Taket er en viktig del av byggets integritet, og en skade på taket svekker hele bygget. Det kan føre til råte og mugg som er dårlig for innendørsklima og byggets integritet. Derfor ønsker jeg å ta opp på generalforsamlingen at borettslaget bør ta på seg å bytte taket i nær fremtid.

Tanker jeg sitter med:

• Bør jeg/vi prøve å få på plass tilbud eller anslag fra flere firmaer på hva det koster å bytte taket innen generalforsamlingen? Som nevnt tidligere fikk jeg et muntlig estimat fra Oslo Tak og Bygg på 1,5-2,5 mill kr for å bytte et blikktak av denne størrelsen. Når vi først bytter taket bør vi få en vurdering på om det allerede er god nok lufting og om vi bør vurdere etterisolering. I tillegg kan det være behov for å fikse eventuelle fuktskader.

• Hvordan kan borettslaget finansiere bytte av taket? Finnes det ulike ordninger vi kan gå for? Kan man for eksempel kreve et innskudd fra hver andel, eller tar man opp hele summen i lån som fører til økte felleskostnader? Dette vet jeg veldig lite om.

• Jeg mener ikke at vi må bytte taket akkurat nå, men jeg synes vi skal lage en plan for når det skal tas, og helst innen få år (dette kan en fagperson si mer om). "

Vedtak:

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

Møtet hevet 19.30.

Møteleder: Anne-Kari Degnes (sign)

Protokollvitne: Iselin Granly.

Annet:

Styret har utarbeidet en HMS-plan, og det ble avtalt en oppmøteplass ved evakuering. I tillegg ble Simen Nilsen valgt som oppmøteansvarlig.

Protokoll for Hølandsgate 2 Brl

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne-Kari Østenby Degnes (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Iselin Granly (sign.)	25.04.2025

HUSORDENSREGLER

For

Hølandsgata 2 Borettslag & Sameiet

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Borettslaget og Sameiet.

§ 1.Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Borettslaget, Sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på Borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og evt andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

2.1. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det skal være alminnelig ro mandag til torsdag, samt søndag mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, og fredager og lørdager mellom kl. 24.00 og kl. 07.00. Dette er regler som forventes overholdt, og vil bli fulgt opp av styret. Ved private arrangementer skal naboer varsles skriftlig god tid i forveien. Beboerne har også ansvaret for å rydde opp i fellesarealene etter sine gjester.

2.2. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

2.3. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

2.4 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. I forbindelse med oppussing ber vi om at du varsler dine nærmeste naboer om oppussing og støy dersom dette vil pågå i tidsrom utover:

- Etter kl 21 i ukedager (mandag – fredag)
- Etter kl 21 lørdager
- Søndager

§ 3. Borettslagsloven er gjeldende for utleie

Borettslaget er regulert under borettslagsloven. Vi ber alle andelseiere sette seg inn i denne loven, og forventer at dette overholdes til enhver tid. For ordens skyld presiseres det at kortidsutleie kun er tillatt i 30 dager pr andel i løpet av året. All bruksoverlatelse skal varsles til styret. Gjentatte mislighold kan føre til fravikelse fra boligen. Styret skal varsles ved bruksoverlatelse/utleie med informasjon om hvem som bruker boligen og hvor lenge utleieforholdet skal vare.

§ 4. Orden i fellesområdene

Fellesarealer som bakgård, oppgang og portrom skal ikke benyttes som et avfallsted og de som pusser opp skal sørge for å rydde opp alt materiale og avfall etter seg og evt. håndverkere. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. I forbindelse med flytting skal ikke hoveddøren til gården stå åpen over lengre tid uten tilsyn. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 5. Rensing av sluk

Sluk og avløp må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Rennende toaletter og vasker må straks utbedres, kontakt rørlegger.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Avfallsbeholderen er kun til vanlig husholdningsavfall. Hageavfall, store gjenstander, bygge avfall og emballasje i forbindelse flytting, skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Dersom beboere gjør dette vil styret fjerne avfallet på beboerens regning. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Vedtektene

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om vedlikehold.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange.

§ 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

9.1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

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

§ 10. Dører

Den enkelte beboer må alltid sørge for at hoveddør samt dørene til inn/utganger og kjeller er låst. Beboerne oppfordres til å forsikre seg om at uvedkommende ikke slippes inn.

§ 11 Ildsfarlige eller eksplosive stoffer

Det er ikke tillat å ta med og lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer som for eksempel: gassbeholdere, bensinkanner, etc i leilighet, bod eller fellesarealer. Videre er det ikke tillat med oppskyting av raketter og fyrverkeri fra borettslagets område

§ 12 Opptak av saker/klager

Alle saker/klager som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig angivelse av avsender og hva/ hvem klagen gjelder; navn/leilighets nummer. Styret vil deretter behandle klagen på første styremøte og foreta relevante tiltak. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt mellom partene.

§ 13 Skader

Skader som omfatter selve bygningen, rør og fellesarealer skal meldes ifra til styret som tar det videre med forsikringsselskap.

§ 14 Kullfilter/ventilator

Kullfilter i ventilator må byttes/renses med jevne mellomrom. Under matlagning er enhver beboer ansvarlig for tilstrekk lufting slik at røykvarsler ikke aktiviseres unødvendig.

§ 15. Endring av bærekonstruksjon i egen bolig

Dersom du ønsker å gjøre tiltak i bærekonstruksjon eller brannskille i egen bolig minner vi om at dette er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, og dette må prosjekteres av godkjente foretak og søkes om til kommunen. Videre skal slike tiltak nabovarsles før innsendelse av søknad slik at styret i borettslaget får anledning til å uttale seg om planlagte tiltak før søknad sendes.

§ 16. Lastpåføring i egen bolig

Vi er så heldige at vi har mulighet til å sette inn peiser/ovner i samtlige boliger. I den forbindelse ønsker vi at dersom du planlegger å lastpåføre boligen mer enn 500kg, undersøker dette med statiker, og sender inn redegjørelse fra fagperson til styret. Dersom andelseier planlegger å påføre boligen med last over 500 kg, for eksempel ved installasjon av større ildsteder, må det gjøres vurdering av konstruksjonssikkerhet av fagperson. Denne vurderingen sendes styret, som eventuelt gir tillatelse til gjennomføring av tiltaket.

§ 17. Innmelding om endring av ildsted

I forbindelse med innstallering av nye ildsteder over ønsker vi at alle som setter inn nytt ildsted/peis/ovn melder inn dette på følgende lenke: https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/ildsted-ogskorstein/#toc-1

Dette er et krav, og vi alle har meldeplikt. Det samme gjelder også dersom man fjerner ildsted og blender igjen uttak.

§ 18. Brudd på husordensreglene

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

§ 19. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

for Hølandsgata 2 borettslag org. nr. 931 807 226,

stiftet 25.05.2023, sist endret den 30.10.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hølandsgata 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor her. Laget er matrikkelført med gnr. 231 bnr. 31. Borettslaget er en del av Sameiet Hølandsgate. Andelseierne plikter å sette seg inn i og respektere sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Næringsseksjon 2 [innhente matrikkelføring] skal omdannes til 3 andeler og inngå som andel 17, 18 og 19 i borettslaget, med de rettigheter og plikter dette medfører etter vedtektene og relevant lovgivning. Kostnadene for dette bæres av tiltakshaver. Plan for gjennomføring av denne omdannelsen presenteres for og avgjøres med 2/3 flertall av Generalforsamlingen når slik plan foreligger.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier en andel 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 andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(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.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren 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 andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier 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) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter videre utvendig vedlikehold av vinduer, balkong- og inngangsdør som er knyttet til andelen, herunder nødvendig reparasjon og utskiftning. Borettslaget har vedlikeholdsplikten for vinduer og dører som er skiftet ut etter borettslagets stiftelse. Utskiftningen må dokumenteres av andelseier og forutsetter at denne har uttømt sine klagemuligheter, etter avtale eller lov, mot utførende håndverker eller produsent. Valg av produsent må godkjennes av eller skjer etter nærmere angitte retningslinjer fra styret.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslaget har ansvar for nødvendig reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner i

borettslagets regi, eller med borettslagets godkjenning med unntak av varmekabler. Videre omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt nødvendig utskifting og reparasjon av vinduer, balkong og ytterdører når vilkårene for dette er oppfylt etter punkt 5-1(3).

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to- til tre andre medlemmer og ha ett varamedlem.

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

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

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.04.2025
FREDRIK GRANBERG	202551250 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	HØLANDSGATA 2	Eiendom:	231/31/0/0
Tiltakshaver:	HØLANDSGATA 2 BRL	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Hølandsgata 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av fem balkonger, mottatt 11.02.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter oppføring av fem balkonger på to fasader mot bakgård, i bydel Gamle Oslo. Det etableres to balkonger i 3. og 4. etasje på fasaden mot nord, og tre balkonger i 2., 3. og 4. etasje på fasaden mot vest. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

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

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet for denne eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater
Byantikvaren uttalte seg til tiltaket i samrådsmøte 09.04.2025. De har ingen merknader til tiltaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet
Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming
Tiltaket innebærer oppføring av fem balkonger på to fasader mot bakgård. Det etableres én balkong i 2. etasje, og to balkonger i 3. og 4. etasje. Alle balkongene har dimensjonene 1,5 m (dybde) og 3 m (bredde). Balkongene utføres i svartlakkert varmforsinket stål med rekkverket i galvanisert og lakkert stål med 10 x 10 mm stående spiler. Eksisterende vinduer blir skiftet ut med balkongdører med tett brystning. Balkongene plasseres utenfor henholdsvis eksisterende soverom og kjøkken i bakenforliggende leiligheter.

Byantikvarens uttalelser som fagmyndighet for kulturminner og antikvariske verdier, hvor balkongene ikke motsettes. Uavhengig av dette vurderer Plan- og bygningsetaten at balkongene har et transparent uttrykk som hensyntar fasadens eksisterende uttrykk. Balkongrekkene på fasaden mot nord er noe tett på tilliggende trapperom, men vi vurder likevel at tiltaket i

tilstrekkelig grad hensyntar fasadens opprinnelige elementer og komposisjon og er i tråd med balkongveilederen.

Vi finner at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine omgivelser, og derfor innfrir kravene i pbl § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Ansvarlig søker har opplyst om at krav til dagslys i henhold til TEK17 § 13-7 er opprettholdt for rommene som vil få endret dagslys ved oppføring av balkongene som omsøkt.

Vi legger ellers til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Vi viser for øvrig til søkers begrunnelse for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en viss avstand mellom bygg, lys og luft, tilfredsstillende brannsikring, samt trivsels- og miljømessige forhold.

Tiltaket omfatter etablering av tre balkonger nærme ovennevnte nabogrense. Minsteavstand fra balkongene til nabogrense vil bli 0,5 m mot 231/192, Hølandsgata 4B og 0,4 m mot 231/32 Brinken 7. Balkongene plasseres i en relativt trang bakgård, på en bygårdsfasade med et skarpt hjørne. Kvartalet som omslutter bakgården er derimot ikke helt lukket, og fremstår relativt grønn og luftig. Utfra mottatt dokumentasjon ser vi at balkongenes plassering, størrelse og utforming ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet til lys og luft mellom bygningene. Forhold tilknyttet brannsikkerhet forutsettes ivaretatt av ansvarlige foretak gjennom prosjektering og utførelse av balkongene.

På bakgrunn av ovenstående konkluderer vi med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å innvilge dispensasjon er at boenhetene som får balkong vil få privat uteoppholdsareal, som vil gi brukerne økt bokvalitet. Ulempen ved tiltaket er noe økt sjenanse

mot nærmeste naboeiendom. Etaten kan imidlertid ikke se at denne ulempen veier opp mot fordeler ved å dispensere fra avstandsbestemmelsen.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551250			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	24.01.2025	1/8
Plan 2 etasje	B2502-01	09.01.2025	1/13
Plan 3 etasje	B2502-02	09.01.2025	1/14
Plan 4 etasje	B2502-03	09.01.2025	1/15
Snitt	B2502-06	09.01.2025	1/16
Fasade 1	B2502-04	09.01.2025	1/17
Fasade 2	B2442-03	28.11.2024	1/18

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202551250	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

979546483 BALKONGTEAM AS	PRO - Prosjektering for hele tiltaket inkludert brannsikkerhet, unntatt konstruksjonssikkerhet, tkl.2
979546483 BALKONGTEAM AS	UTF - Utførelse av hele tiltaket, tkl.2
922946469 HUKON AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
HØLANDSGATA 2 BRL, C/O Iselin Granly, Hølandsgata 2, 0655 OSLO

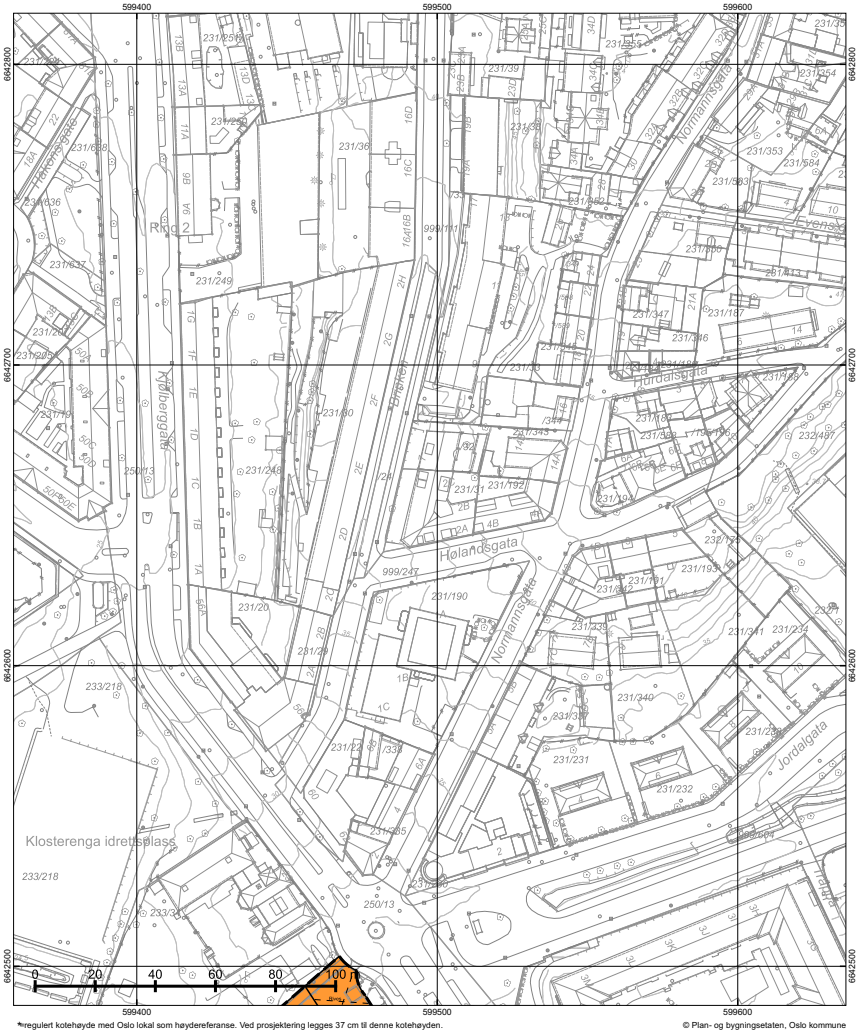


SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	HØLANDSGATA 2			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4			
Orginaldato: 09.01.2025	Tegnet av: ALF, Dato/Sign	Godkjent: B-team FG, Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: B2502-03				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Balkongteam as
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 35 10 74
+47 22 35 10 74
NO 979464682 MVA
Bankgiro: 50500474000
www.balkongteam.no
Ingar Fredrik Granberg



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

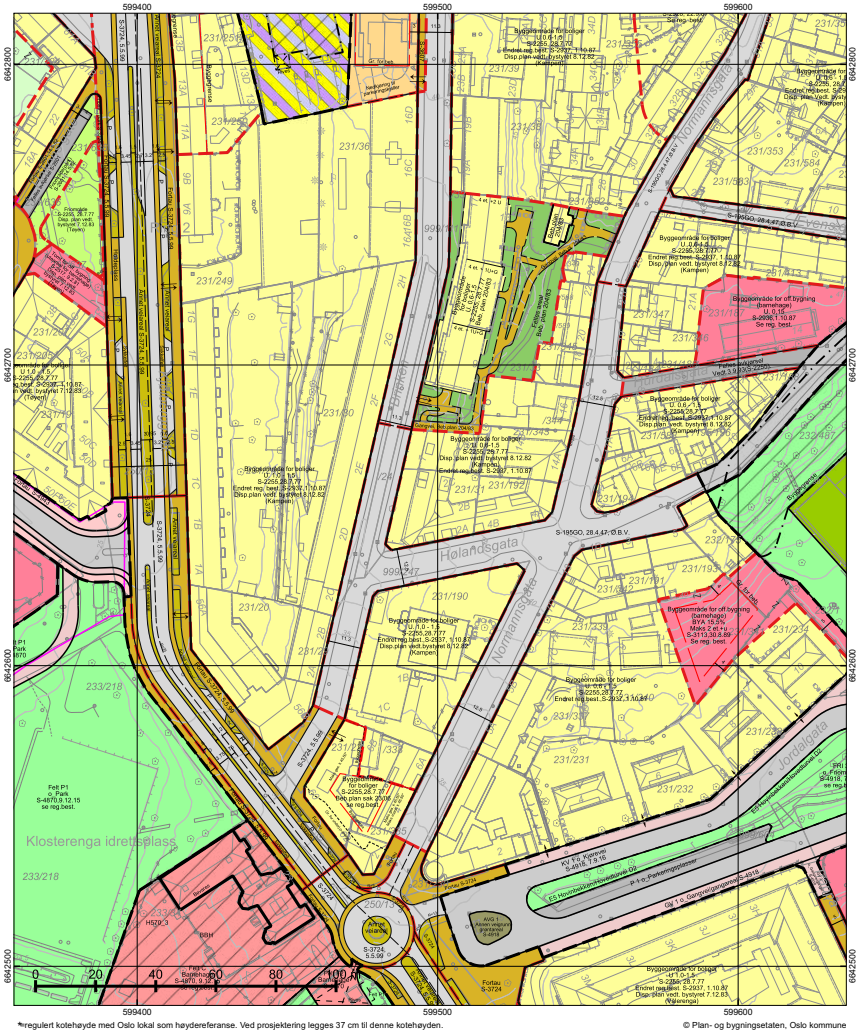
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143863/ 86513241
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: HØLANDSGATA 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/31

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143863/ 86513241
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: HØLANDSGATA 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/31

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

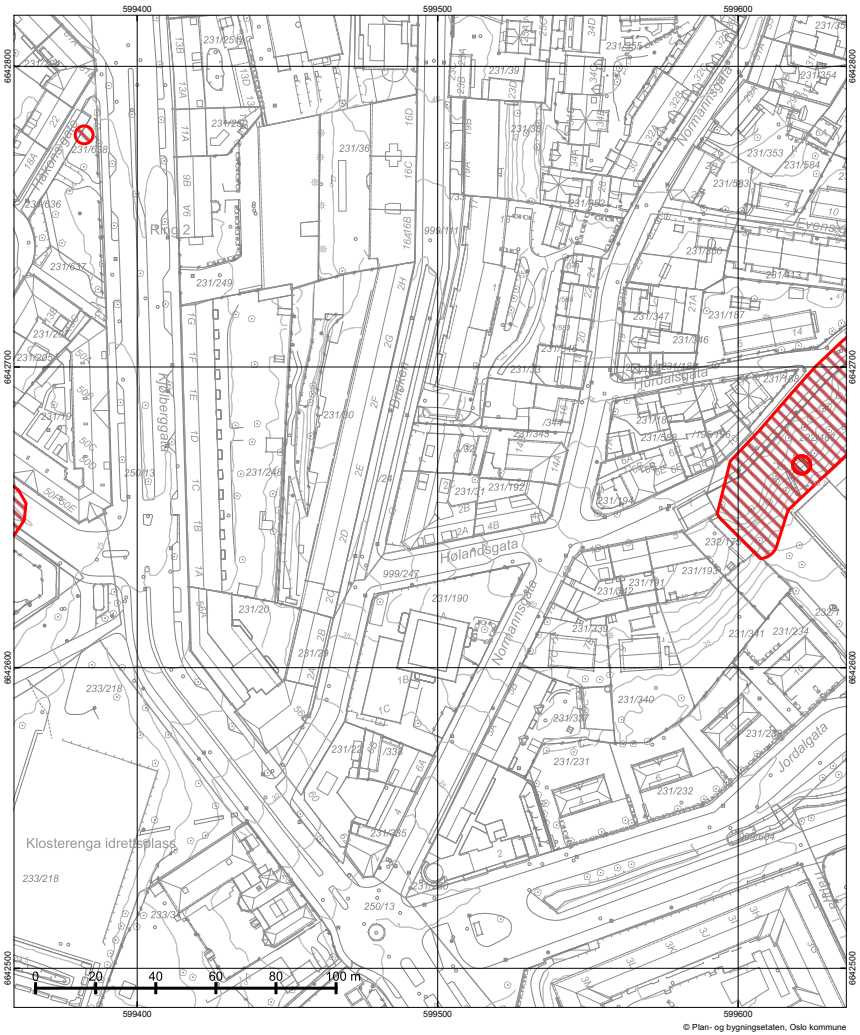
- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1161 - Barnehage
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

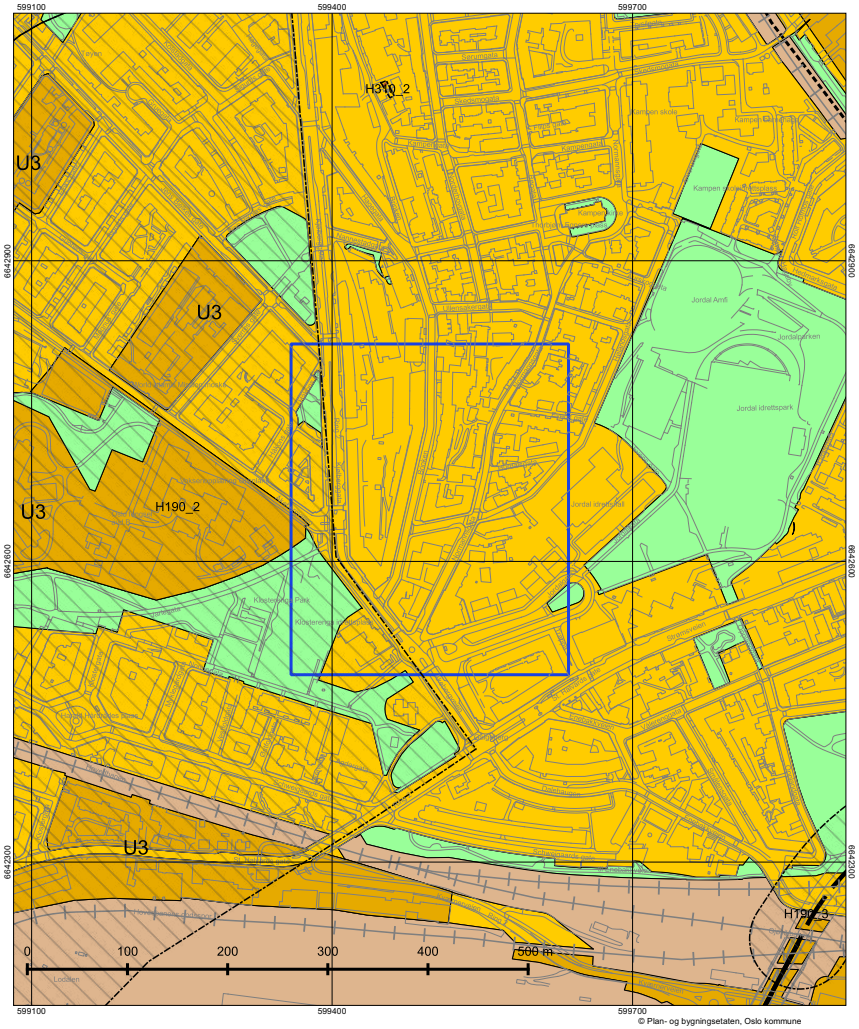
Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143863/ 86513241
Deres ref.: 61383/ BJNI@MSNOP
Adresse: HØLANDSGATA 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/31

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørnar Hagerup Nilssen
HØLANDSGATA 2C

Dato: 30.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513241
8563488

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 31

Vi viser til bestilling av 20250530 for HØLANDSGATA 2C.

GNR. 231 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.1894.

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

645 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

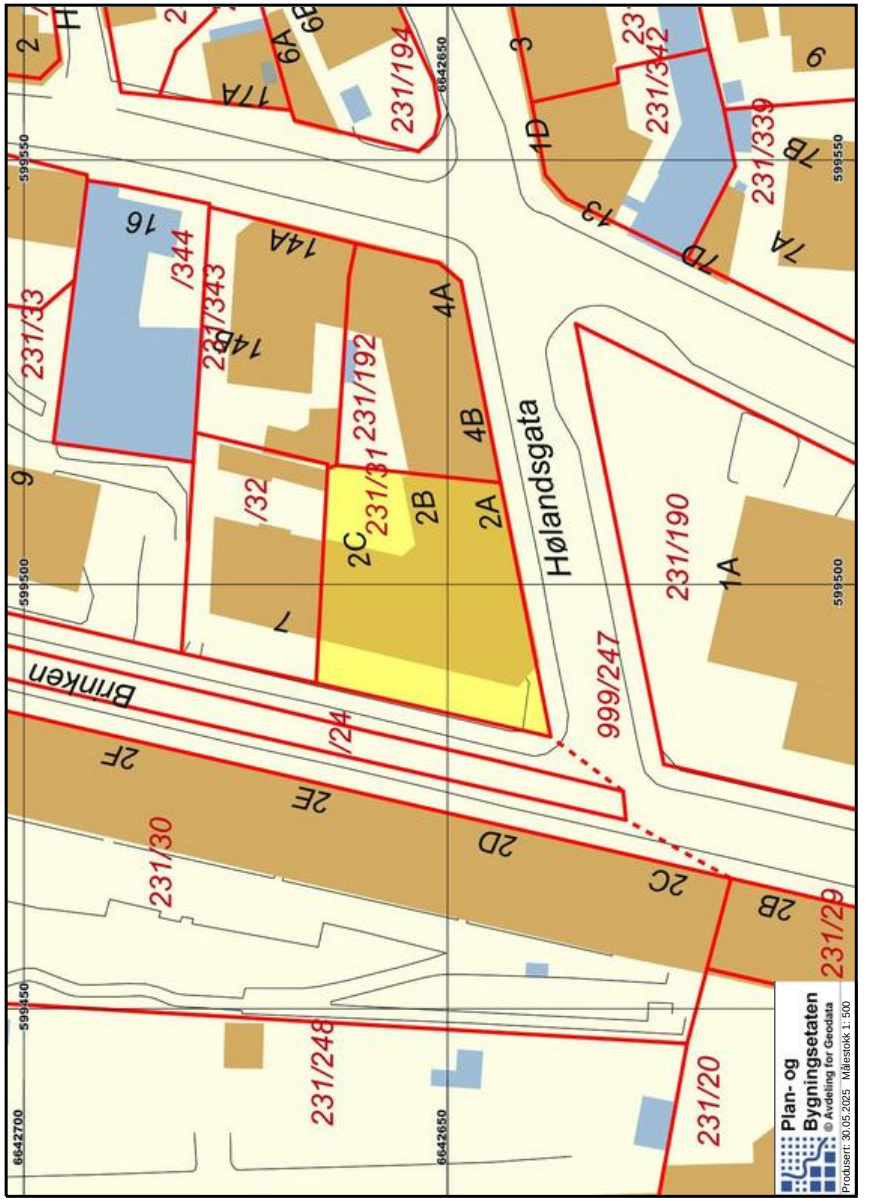
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

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

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

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

Ferdigattest - Hølandsgata 2 - Skorsteiner

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

Brinkensgt. 5

J.nr 613/1894

Våningshus

J.-No.

STADSINGENIØREN 613 94 KRISTIANIA

M.D.L.-No. 106.94

Bygningsanmeldelse

STADSINGENIØREN 100.94.I KRISTIANIA

til Østre Distrikt.

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

Bygningens Fladeindhold: 42,31 □ Meter i . . . Etager / □ Meter i . . . do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 106,53 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Fl. Beboelse.

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

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

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) (1ste Etage [illegible]) 1ste og 2den Etage 2,70 m. 3die, 4de Etage [illegible] 2,95 m.

Fundamentering (§ 26) Granitmure

Grundbeskaffenhed Fjeldgrund

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering af 2" Drainrør og Kloakledning af 5" indvendig Glasrør, Rør og Rist i Vandklosetsanlæggene paa Gaarden

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

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Bord og Tagsten.

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

Loftsindredning. (Tagkviste). §§ 37 og 44 Boden og Rum for Klædtørkning.

Indredning i Kjælderne (Nedgange). §§ 19 og 43 2 Vedgange med Trapper, Bryggerbænke, Rullebod samt Rum til Kul og Ved og Fortsættelse til Gaarden, 3 Vaskekjeler og 3 Kjøkkenvaske.

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

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

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum. (§§ 63 og 64) 8 Pladser med Ventilation for Luft og Fald til Kloakalden, mure og Gulv med Fliser indeni. Rummene med Dør og indvendig Lys.

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

Kristiania den 28 Marts 1894

L. Larsen

Murermester

Kristiania trykkeri

3

5 Bernhus Gade.

Kopi.

Ifølge Bygningslovens Bestemmelser og den derom her gjorte Bemærkning vedlægges herved et forandret Profil, hvorefter Bygningens Høide bliver 14½ Meter, som er Gadens Bredde + ¼ Tillæg. Etagernes Høide bliver for alle 4, hver 2,99 m.

De Butikker, som i Anmeldelsen var bestemt til at indrettes i Kjælderen, vil nu blive indrettede i 1ste Etage. Der vil i Kjælderen blive indrettet Bryggerhus samt Rullebod og forøvrigt Rummene og Rum for Varer. De paatænkte Vaulter og Kjøkkenen i Kjælderen udgaar, som følge heraf bliver der kun 6 Fliserader og ikke som for anført 7.

Christiania, den 6te April 1894.

undertegnet

L. Larsen.

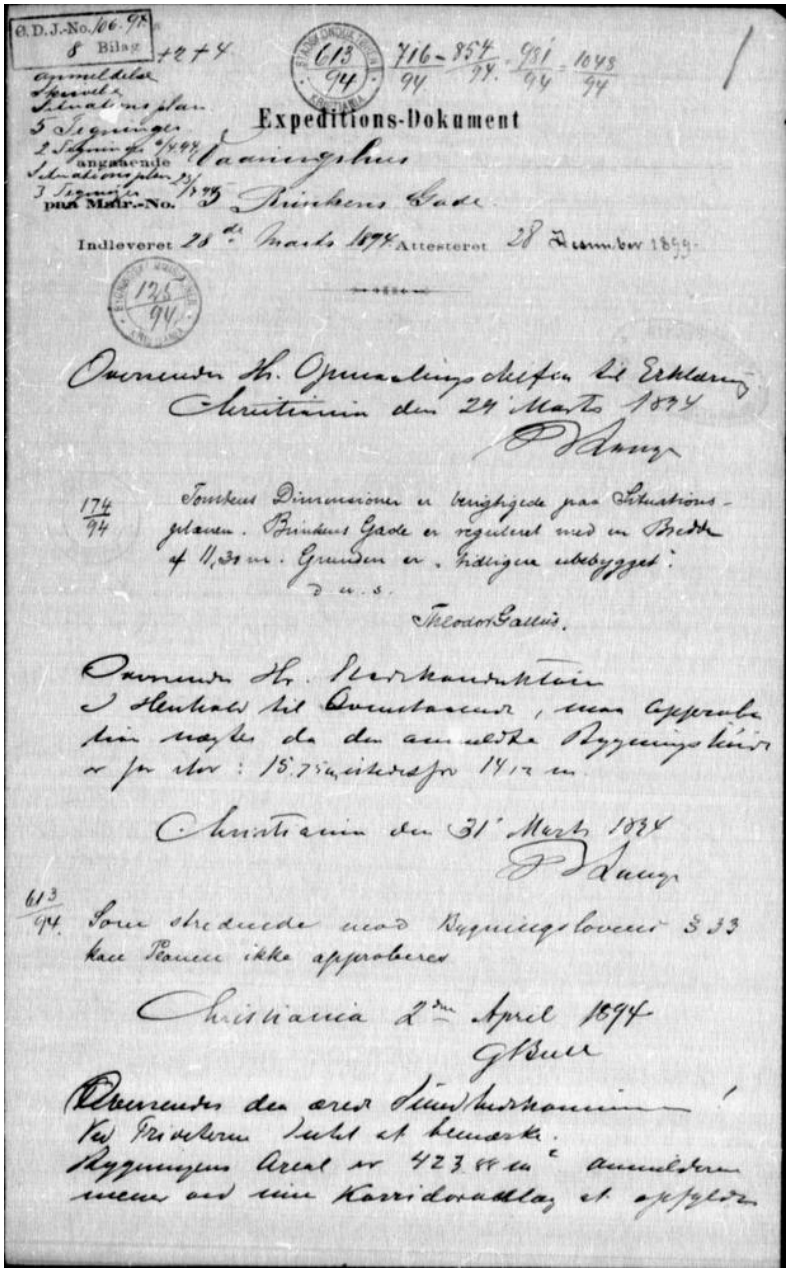
Kopi.

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

Christiania, den 23de April 1894.

undertegnet

L. Larsen.



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

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

174/94 Tomtens Dimensioner er indtegnede paa Situationsplanen. Rubens Gade er regulert med en Bredde af 11,31 m. Grunden er ubebygget.
D. u. s.
Theodor Gallis.

Overrender Hr. Murermester Klein
i Henhold til Overtagelse, som ansøgte
han maatte da den anmeldte Bygnings Linie
er for vor: 15,7½ etages for 14½ m.
Christiania den 31 Marts 1894
D Lange

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

Overrender den ærede Murermester
Klein Kjendelsen med at bemærke.
Bygningens Areal er 423,88 m² anmeldes
uden om min Korridorudkag at opføres

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0176/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hølandsgata 2C 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 31, snr 13 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