



aktiv.

Hollendergata 4A, 0190 OSLO

**Lys og romslig 2-roms
loftsleilighet i klassisk bygård |
Terrasse på 4 kvm | ingen dok.avg
eller fellesgjeld**



Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 501 350,-
Felleskostn.: Kr 3 229,-
Selger: Åsmund Kaupang

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 42/47 kvm
Tomtstr.: 3088.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 127
Snr. 51
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1002250342

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hollendergata 4A!

Her får du en lys og lekker 2-roms med Botsparken som nærmeste nabo. Leiligheten er arealeffektiv og tar i bruk hver minste kvadratmeter. Leiligheten er malt i lyse farger, og har store vindusflater som sørger for rikelig med dagslys. Her kan du flytte rett inn og bo i et rolig område, samtidig som du får det urbane bylivet med nærhet til "alt" av servicetilbud og daglige fasiliteter.

Høydepunkter:

- Solrik terrasse på 4 kvm
- Utsikt til Ekebergskogen
- Klassisk bygård
- Lave felleskostnader
- Ingen fellesgjeld
- Sentral, men rolig beliggenhet

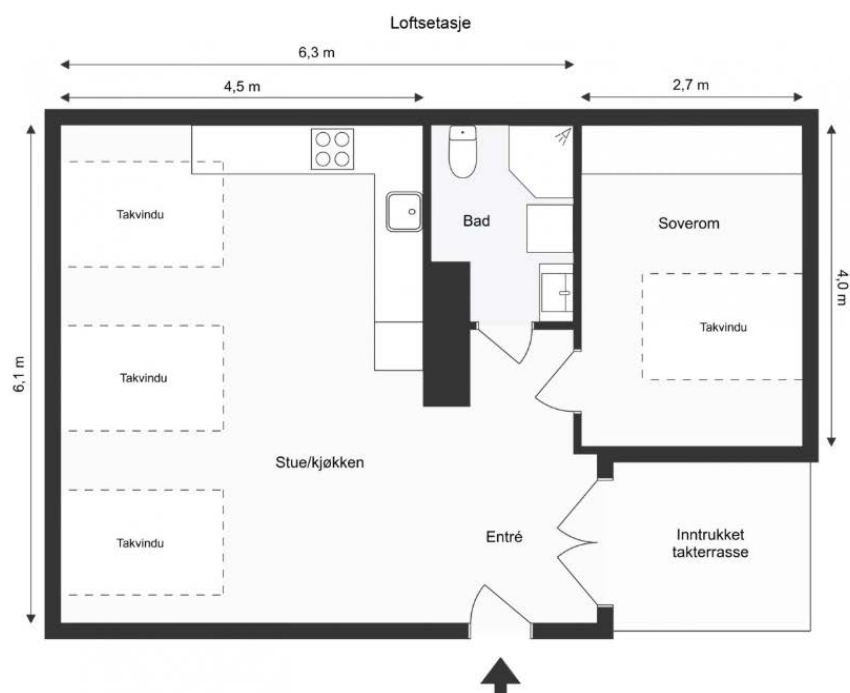


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	19
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83







Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 42 m² Bad, soverom, stue/kjøkken og entré

TBA fordelt på etasje

5. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyden i stue/kjøkken går fra 0,90 meter til 3,37 meter (skråtak). Arealet for bod utenfor leiligheten (BRA-e) er omtrentlige, da boden var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at boden disponeres av leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for den oppgitte boden. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boden utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Bodene i kjelleren er utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander der. Det er montert en rotasjonsavfukter i kjelleren, men kjelleren er synlig preget av fukt (oppsug), og bør derfor brukes med omhu.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3088.8 m²

Tomtebeskrivelse

fellestomt for borettslaget, tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet mellom Grønland og Bjørvika. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, og har mange spennende butikker, treningssenter og hyggelige kafeer i umiddelbar nærhet. Her har man kun få minutters gange til Grønlandskvartalene som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer, hvorav én ligger rett ved leiligheten.

For den naturglade er det kort gangavstand til flere av byens mest populære park- og grøntområder som Botsparken, Klosterenga park, Tøyenparken, Botanisk hage, Middelalderparken og Ekebergskrenten. Her har man gode muligheter for rekreasjon i hyggelige og grønne omgivelser. Det er også kort vei til flere av byens mest populære museer og kulturminner. Morgenbadet tar du i Bispevika eller på Sørenga Sjøbad.

Verdt å nevne er Teaterplassen. Her har man et stort åpent torg med blant annet utendørsscene på sommerhalvåret, flere forretninger, kafeer, populære puber/barer, samt et hav av ulike spisesteder for enhver smak. I tillegg er det kort vei til Grønlands Torg og Grønland Basar der man blant annet finner Vinmonopol, bokhandel, klesbutikker, restauranter og eksotiske dagligvarebutikker. Den flotte restaurerte restauranten Olympen, eller "Lompa" som den kalles på folkemunne, ligger rett borti gata og er et populært samlingspunkt på Grønland. Grønland har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling og anses i dag som et urbant og livlig område. Videre har man gangavstand til både til Karl Johan og Grünerløkka med rikelig shoppingmuligheter.

Dagligvarehandelen kan du gjøre ved blant annet Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Bunnpris som du finner i gangavstand fra leiligheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) - 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) - 0.5 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 0.6 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) - 1.0 km
Jordal skole (8-10 kl.) - 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1.7 km
Hersleb Videregående skole - 1.1 km

Skolekrets

Hollendergata 4A sogner til Tøyen barneskole

Offentlig kommunikasjon

Fra busstoppet Politihuset som ligger 2 minutter unna, kan du ta linje 37.
Fra trikkestoppet Middelalderparken som ligger 8 minutter unna, kan du ta linje 13 og 19.
Fra t-banestoppet Grønland som ligger 8 minutter unna, kan du ta linje 1, 2, 3, 4 og 5.
Med tog fra Oslo S som ligger 13 min unna, kan du ta hele 24 forskjellige linjer.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården har bærende veggkonstruksjoner av teglstein.

Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, fundamentert på "treflåter" i leire.

Ytterveggene er oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte.

Yttertaket er en saltakskonstruksjon/valmtakskonstruksjon i tre, tekket med takstein. Oppbyggingen av takkonstruksjonen mellom taktekking og innvendige gipsplater er ukjent.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Leiligheten har malte takvinduer med 2-lags isolerglass. Balkongdøren er en tofløyet dør i tre med 3-lags isolerglass. Entrédøren er en malt dør med brann- og

lydklassifisering.

Eiendommen har en sørvendt, inntrukket takterrasse. Gulvet er flislagt og veggene er kledd med trepanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og det er registrert organisk vekst i form av mose på takoverflatene.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: - Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesiktet i balkongen er oppbrukt, og type takterrasse anses å være en risikokonstruksjon slik oppbygningen er ettersom det også er fare for kondensutvikling fra leiligheten under, i tillegg til lekkasjer fra oversiden som følge av at eldre membransjikt gradvis mister evnen til å holde tett over tid. Det virker også som at membranen/tettesjiktet er en vinylduk som et underliggende tettesjikt under en betongstøp.

- Terrassen er bygget uten nødutløp, og det er derfor ingen sikring mot vanninntrengelser i konstruksjoner dersom sluket i gulvet går tett eller fryser på.

- Beslaget i underkant av terrassedøren er ikke trukket opp bak ytterkledningen/ listverket til terrassedøren og åpningen over beslaget står utsatt for vannsprut ved regnvær.

- Det er bom (manglende heft til underlaget) i flere av gulvflisene.

- Fallforholdet mot sluket er mindre enn 1:40 som er dagens minimumfall på tak og terrasser.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på soverommet ble det påvist følgende:

Soverom: høydeforskjell mellom 15 og 20 mm gjennom rommet, og høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue/kjøkken: høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i flere fliser, og det ble registrert svakt fall i området rundt sluket.

- Våtrom - Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover alder på tettesjiktet, og en antagelse om at type gulvbelegg/tettesjikt under betongstøpen ikke er egnet for denne bruk, da dette er et belegg som skal være et synlig belegg med behov for jevnlig vedlikehold og oppfetting/boning.

- Våtrom - Loftsetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avtrekksviften/motoren.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Stoppekranen er ikke lett tilgjengelig.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømnettet.

Det er heller ingen lekkasjesikring av varmtvannstanken.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Elektrisk oppvarming

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012, og selger har ikke bebodd leiligheten de siste 12 månedene.

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

Ja, sameiet mottok fyringsforbud fra OBRE i 2021 (pålegg om utbedring av avvik), og fikk deretter trukket stålrør i skorsteinene i 2022 (PipeEksperten AS). I den forbindelse ble det opprettet tilkobling for ildsted og en egen skorstein for leiligheten. Eier har ikke anskaffet ildsted siden dette og har derfor ikke prøvd den nye skorsteinen.

Arbeidet ble utført av PipeEksperten AS i 2022

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

Ja, malingen i overgangene mellom foringen og karmen/lista har sprukket sakte men sikkert over et tiår, trolig grunnet bevegelser i bygget. Oppsprekkingen ble framskyndet

av vibrasjoner under spunting på nabotomta.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Enkeltfløyet terrassedør og vindu (fastkarm) ble byttet til dobbeltfløyet terrassedør i 2016. Eier bisto tømrer i arbeidet.

Arbeidet ble utført av Thomas Solbakke, 2016

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja, bytting av terrassedør er ikke saksbehandlet av PBE. Dog uttalte Byantikvaren at "Det er allerede en takterrasse i dag med et samlet nyere etablert veggfelt med dør- og vindusparti. Byantikvaren kan anbefale en dobbeltdør i glass istedenfor som vist, da dette endrer lite på eksisterende situasjon. Vi råder til at ny dør er av tre og utføres med god håndverksmessig kvalitet." Se PBE saksinnsyn for sak 201510125.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja, radonmåling utført av EUROFINS. Måleverdier: Kjeller; 58 ± 21 Bq/m³, stue og kjøkken i 1.etg.; 61 ± 22 Bq/m³, 63 ± 21 Bq/m³, respektivt, i trapperom/sikringsskap 62 ± 21 Bq/m³.

Arbeidet ble utført av EUROFINS, 2018.

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

Ja, det har vært observert rotter utenfor byggene i nærheten av søppelskur. Det har vært ett tilfelle (sanert 2020) av veggedyr i et av byggene i sameiet (Hollendergata 6).

Innhold

Loftsetasje:

BRA-i 42 kvm: Bad, soverom, stue/kjøkken og entré

TBA 4 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2005 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad fra 2005 med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt innvendig tak.

Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassvegger og glassdør, gulvmontert toalett, en servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via en avtrekksventilator med avtrekk utover tak.

Innvendige overflater

Gulv: Slippte og overflatebehandlet 3-stavs eikeparkett.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte slette flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrørene fra 2005 er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet. Stoppekran er tilgjengelig bak skapdør/loftsluke til kryploftet over badet.
- Avløpsrør: Avløpsrør internt i leiligheten er fra 2005.
- Ventilasjon: Leiligheten er ventilert med elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken. Tilluft tilføres via luftespalter i vinduene.
- Varmtvannstank: 120 liters varmtvannstank fra 2005 er montert over himlingen på badet.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra 2005. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Det gjøres oppmerksom på at stekeovns varmluftsfunksjon ikke fungerer.

Moderniseringer og påkostninger

Vedlikehold

2016 Ny tofløyet terrassedør (3-lags glass).

2020 Nytt brannslukningsapparat.

2022 Opplegg for peisovn på egen skorstein (PipeEksperten AS)

2024 Byttet avløpsslangen til oppvaskmaskinen.

2024 Erstattet utslitt arm i overskap på kjøkken (skapdøra i midten, i nederste rekke).

Original arm var ikke å få kjøpt, så festet mot beslaget på den ene siden er spesialtilpasset. Ikke ideellt, men synes foreløpig å holde.

2025 Ny fuge lagt i/utenfor dusj, med innlagt dreneringsslissee mot vaskemaskin (besiktiget OK av takstmann).

2025 Service på Velux-vinduer (Berg Byggservice). Vinduer smørt opp og det ble innfelt nytt kjernetrevirke i karmene der de viste slitasje. Grunnet med Visir og malt med utendørsmaling (se faktura fra maler).

2025 Service på calling-anlegg (Automatikkservice).

2025 Parkett slipt og lakkert (3 strøk).

2025 Leilighet malt.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet (som borettslaget i loftet er en del av) har felles fiberoptisk infrastruktur. Hver andel/seksjon kan inngå individuell avtale med GlobalConnect og velge den netthastigheten (opptil 1 Gbit) som passer best og om de ønsker TV-pakke eller ikke.

Parkering

Det er mulighet for parkering av bil/MC i Y-strukturen/gården, men ventetiden er noe lang.

Per oktober 2025 er dette ventelisten for parkeringsplass:

Venteliste for bil (1000 kr/mnd:

1. søkte om plass 31.05.2023
2. søkte om plass 21.08.2023
3. søkte om plass 10.01.2025
4. søkte om plass 10.08.2025
5. søkte om plass 12.08.2025

Venteliste for MC (kontakt sameiestyret for pris):

1. søkte om plass 31.05.2023
2. søkte om plass 30.05.2024

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

77940213

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Eier har ellers 2 stk panelovner fra 2005 som kjøper kan selv velge å montere eller ikke. Disse ble demontert i forbindelse med maling av overflater i leiligheten nå før salg.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 020 291

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 081 164

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 229,- pr måned og er fordelt slik:

- Dugnadsbidrag kr 150,-
- Felleskostnader kr 3 064,-
- Kabel TV-avgift (infrastruktur) kr 15,-

Dugnadsbidrag refunderes halvårlig, hvis man deltar på dugnad.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/ borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 229

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.10.2025

Andel fellesformue

Kr 28 144

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hollendergata 2-4-6 Borettslag;

Organisasjonsnummer

988823430

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Hollendergata 2-4-6 borettslag består av 17 loftseiligheter i de tre nevnte gårdene. Hollendergata 2-4-6 Sameie med 65 enheter, eier tomten og gårdene, og borettslaget er en del av sameiet.

Forretnings- og regnskapsførsel utføres av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.

Forsikring

Eiendommen til Hollendergata 2-4-6 Brl er forsikret under Sameiets forsikring i Gjensidige med polisenr. 77940213. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret via portalen. Borettslaget har ikke opparbeidet forsikringsfond til egenandelen. Styret må avgjøre i det konkrete tilfelle om laget eller andelseieren skal dekke egenandelen. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Styrets arbeid i 2024

Det har i inneværende styreperiode, fra juni 2024 til mai 2025, blitt avholdt 0 styremøter. Styret behandler saker enkeltvis når det er behov for det. Samarbeidet i styret har vært godt, og vi har jevnlig kontakt via e-post og telefon. Borettslaget har avholdt både ordinær og ekstraordinær generalforsamling i 2024. Agenda på ekstraordinær generalforsamling var valg av ny revisor, Blåberg. Styreleder har i tillegg deltatt på et samarbeidsmøte om fellesparken i kvartalet vårt, og har representert alle borettslagets 17 andeler ved sameiets årsmøte. Styret samarbeider godt med styret i sameiet, som står for det meste av driften i bygården.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12114148677, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23-10-2025: 7.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 23-10-2025: kr 2068292

Andel av saldo: kr 0

(siste termin 30-06-2055)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 127, seksjonsnummer 51 i Oslo kommune. Andelsnr. 10 i Hollendergata 2-4-6 Borettslag; med orgnr. 988823430

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/127/51:

15.11.1921 - Dokumentnr: 925078 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1933 - Dokumentnr: 942736 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1933 - Dokumentnr: 942734 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettighetshaver: Hollendergaten 4 og 6

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1933 - Dokumentnr: 942735 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Hollendergaten 4 og 6
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1949 - Dokumentnr: 314906 - Erklæring/avtale
Best om lysåpninger i gavlvegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1894 - Dokumentnr: 900155 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:128
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

17.08.2005 - Dokumentnr: 53457 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:128
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:129
Bestående matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

07.04.2006 - Dokumentnr: 24895 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/6089

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "oppføring av Vaaningshus", datert 15.12.1897.
Det foreligger ferdigattest for "innredning av w.c./dusj i 1. etasje" i Hollendergt. 4,

datert 14.02.1979.

Det foreligger ferdigattest for "loftsutbygging" i Hollendergata 4, datert 09.01.2006.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av "Fabrikk" i Hollendergata 4A, datert 09.01.2006.

Det foreligger ferdigattest for "oppdeling av bruksenheter" i Hollendergata 4A, datert 08.03.2006.

Det foreligger ferdigattest for "vesentlig endring/reparasjon" i Hollendergata 4B, datert 20.07.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor

Følger reguleringsplan S-4841 (plan-ID S-4841), som regulerer eiendommen til bolig, forretning og kontor.. 17.06.2015

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og er en del av utviklingsområde for indre by.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H320_1 for stormflo og H190_2 for andre sikringssoner, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

"Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

Fra husordensregler:

3.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i huset.

3.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og

ulempes som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor sameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 509 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 512 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
4 500 Fotograf
5 000 Innhenting info
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
3 850 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 115 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et

rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

11.11.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hollendergata 4 A, 0190 OSLO



OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 127

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 14377-3432

Referansenummer: RF1361

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



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



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



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.

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
- tilleggbygg 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 lovighet (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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertak er en saltakskonstruksjon/valmtakskonstruksjon i tre tekkt med takstein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein fundamentert på "treflåter" i leire.

Leiligheten har malte takvinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass. Tofløyet balkongdør i tre fra 2016 utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt, inntrukket takterrasse på ca. 4 m2. Gulv/dekket er flislagt og veggene er kledd med trepanel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bestående av slipte og overflatebehandlet 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2005. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Underliggende gulvbelegg er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassvegger og glassdør. Innredningen har lukket gulvsokkel med en drensspalte mot vaskemaskinen. Ellers er badet utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via en avtrekkvventilator montert over himlingen på badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2005 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfeldt stålkum. Integreert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system mer fordelerskap montert på badet. Overløp fra skapet er ført ut av veggen under fordelerskapet. Stoppekran er tilgjengelig bak

skapdør/loftsluke til kryploftet over badet.

Avløpsrør internt i leiligheten er fra 2005.

120 liters varmtvannstank fra 2005 er montert over himlingen på badet.

Leiligheten er ventilert med elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken. Tilluft inn til leiligheten blir tilført via luftespalter i vinduene.

Varmekabler i gulv på bad. Eier har ellers 2 stk panelovner fra 2005 som kjøper kan selv velge å montere eller ikke. Disse ble demontert i forbindelse med maling av overflater i leiligheten nå før salg.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

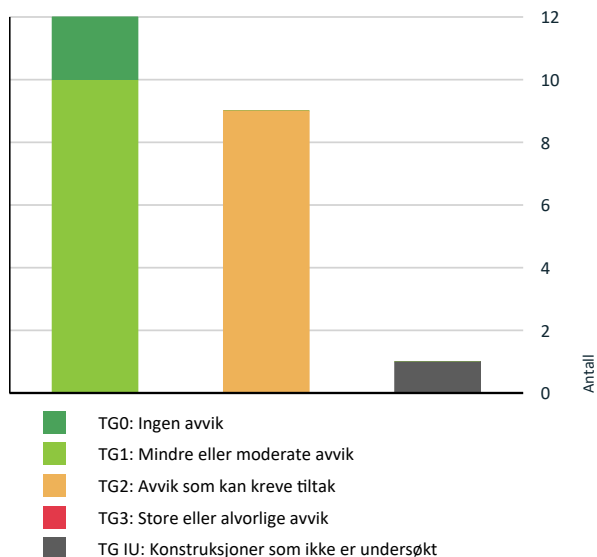
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

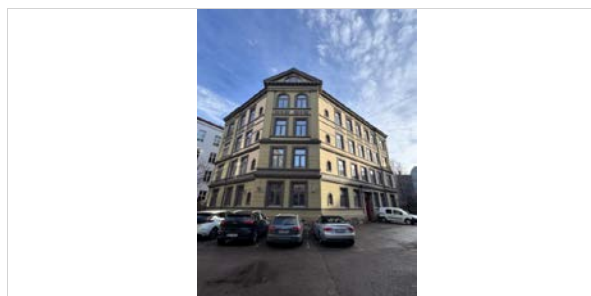
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging og bruksendring av loft	Loftet ble bygget om til boligformål med flere leiligheter rundt 2005. Ferdigattest datert januar 2006.
------	---	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er et saltak med bærende takkonstruksjoner i trevirke. Taket er dekket med takstein. Oppbygging av takkonstruksjonen mellom takteking og innvendig gipsplater er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

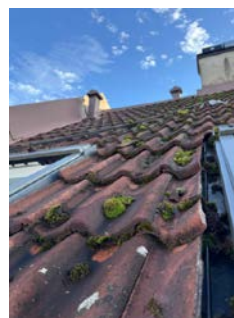
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og det er registrert organisk vekst i form av mose på takoverflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for jevnlig vedlikehold og rens av taket. Eier informerer om at det er sameiet som har dette vedlikeholdansvaret.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takterrasse og takvinduer og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Selve takoppbyggingen er ukjent da taket er "lukket" fra både over- og underside og det er ingen dokumentasjon som beskriver oppbyggingen (byggdetaljer) av taket. Endringen av takoppbyggingen ble utført i 2005, og det er ingen kjente utfordringer med dette. Det er allikevel ingen garanti for tilstanden. Vær oppmerksom på denne risikoen.



TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte takvinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

TG 1 Terrassedør

Tofløyet balkongdør i tre fra 2016 utført med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.



Dørbladet tar så vidt bort i karmen i toppen. Dørkarmen kan derfor til fordel justeres litt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt, inntrukket takterrasse på ca. 4 m2. Gulv/dekket er flislagt og veggene er kledd med trepanel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

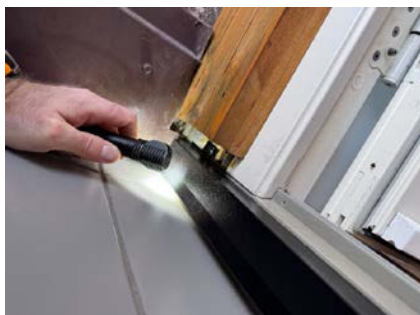
- Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesiktet i balkongen er oppbrukt, og type takterrasse anses å være en risikokonstruksjon slik oppbygningen er ettersom det også er fare for kondensutvikling fra leiligheten under, i tillegg til lekkasjer fra oversiden som følge av at eldre membransjikt gradvis mister evnen til å holde tett over tid. Det virker også som at membranen/tettesiktet er en vinylduk som et underliggende tettesjikt under en betongstøp.
- Terrassen er bygget uten nødutløp, og det er derfor ingen sikring mot vanninntrengelser i konstruksjoner dersom sluket i gulvet går tett eller fryser på.
- Beslaget i underkant av terrassedøren er ikke trukket opp bak ytterkleddningen/listverket til terrassedøren og åpningen over beslaget står utsatt for vannsprut ved regnvær.
- Det er bom (manglende heft til underlaget) i flere av gulvflisene.
- Fallforholdet mot sluket er mindre enn 1:40 som er dagens minimumfall på tak og terrasser.

Konsekvens/tiltak

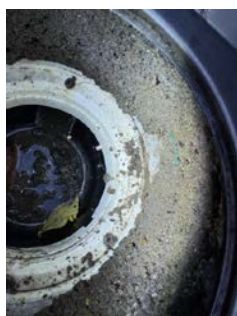
• Tiltak:

Grunnet alder og type tettesjikt er det viktig med jevnlig inspeksjon av sluk og membran. Sørg for å holde sluket rengjort jevnlig slik at dette ikke tetter seg.

Det må påberegnes en renovering av terrassen iløpet av de nærmeste årene. Eier informerer om at ansvaret for takets tetthet (inkludert takterrassene) og for renovering ved en eventuell lekkasje, som ikke skyldes andelseiers manglende vedlikehold, ligger hos sameiet. Sameiet har gjennom årene renovert flere andre takterrasser etter lekkasjer.



Beslaget i underkant av terrassedøren er ikke trukket opp bak ytterkleddningen/listverket til terrassedøren og åpningen over beslaget står utsatt for vannsprut ved regnvær.



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er bestående av slipte og overflatebehandlet 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på soverommet ble det påvist følgende:

Soverom: høydeforskjell mellom 15 og 20 mm gjennom rommet, og høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue/kjøkken: høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• 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.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2005. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

LOFTSETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i flere fliser, og det ble registrert svakt fall i området rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det kan ikke utelukkes at fugemasse mellom flisene kan løsne på sikt i sammenheng med at flisene også kan løsne.

LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende gulvbelegg er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover alder på tettesjiktet, og en antagelse om at type gulvbelegg/tettesjikt under betongstøpen ikke er egnet for denne bruk, da dette er et belegg som skal være et synlig belegg med behov for jevnlig vedlikehold og oppfetting/boning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membran/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



LOFTSETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassvegger og glassdør. Innredningen har lukket gulvsokkel med en drensspalte mot vaskemaskinen. Ellers er badet utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en avtrekksventilator montert over himlingen på badet.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avtrekksviften/motoren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at avtrekksmotoren må skiftes i nær fremtid, ettersom disse erfaringsmessig har en omtrentlig brukstid på 20-25 år.

LOFTSETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet og inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2005 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfeldt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.



Slittasjemerke/skade på benkeplate.



Slittasjemerke/skade på benkeplate.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri over tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system mer fordelerskap montert på badet. Overløp fra skapet er ført ut av veggen under fordelerskapet. Stoppekran er tilgjengelig bak skapdør/loftsluke til kryp loftet over badet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekranen er ikke lett tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder å etablere en sekundær stoppekran dersom bruker av boligen ikke klarer å nå den nåværende stoppekranen.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør internt i leiligheten er fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten er ventilert med elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken. Tilluft inn til leiligheten blir tilført via luftespalter i vinduene.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

TO 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2005 er montert over himlingen på badet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømmettet.

Det er heller ingen lekkasjesikring av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømmettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank slik som eksempelvis en automatisk stoppekran med fuktsensor.

TO IJ Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Eier har ellers 2 stk panelovner fra 2005 som kjøper kan selv velge å montere eller ikke. Disse ble demontert i forbindelse med maling av overflater i leiligheten nå før salg. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2005

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Det elektriske anlegget er fra 2005, men det foreligger ingen samsvarserklæring for arbeidene med installasjon av anlegget i leiligheten. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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

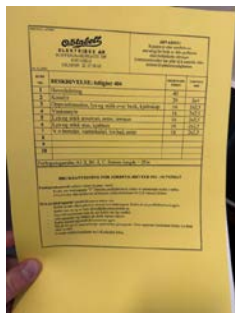
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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 .

Nei



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

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

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

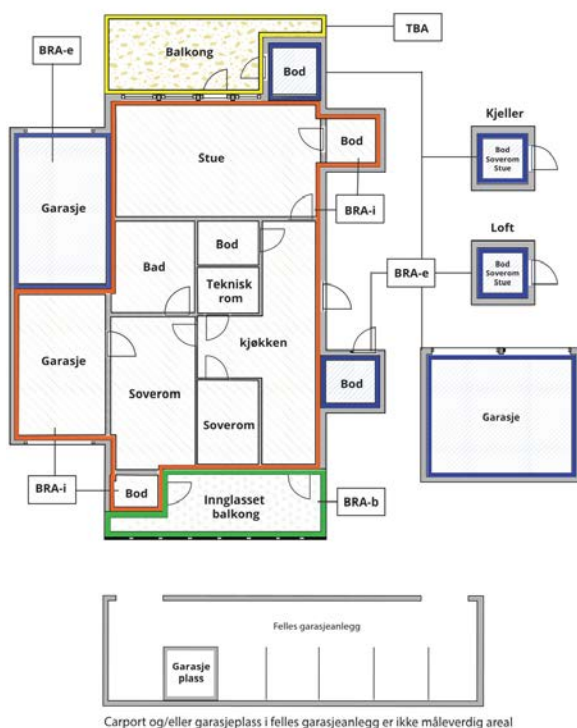
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	42			42	4	8	50
Kjeller		5		5			5
SUM	42	5			4	8	55
SUM BRA	47						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken går fra 0,90 meter til 3,37 meter (skråtak).

Arealet for bod utenfor leiligheten (BRA-e) er omtrentlige, da boden var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at boden disponeres av leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsfor den oppgitte boden. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boden utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Bodene i kjelleren er utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander der. Det er montert en rotasjonsavfukter i kjelleren, men kjelleren er synlig preget av fukt (oppsug), og bør derfor brukes med omhu.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025:

- Terskel innenfor terrassedøren slipt og lakkert. Egeninnsats.
- Gjennomføring for ventilasjonskanal fra soverom til kryploft tilbakeført til original stand. Egeninnsats.
- Leilighet malt og parkettgulv slipt. Faktura er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har rømningsvei via trappeoppgangen, dog er det noe usikkert hvordan den sekundære rømningsveien er tenkt. Det er merket på det midtre vinduet i stue/kjøkken at dette er en nødutgang, mens slike takvinduer som dette er frarådet å være rømningsveier da de er vanskelige å bruke som en effektiv rømningsvei, spesielt om vinteren. Det er heller ingen trygge områder på utsiden av dette vinduet ettersom dette er i nedre del av taket (skråtak). Undertegnede anbefaler nærmere undersøkelser for å finne ut hvordan den sekundære rømningsveien er tiltenkt.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Åsmund Kaupang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	127		0	3088.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hollendergata 4 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLLENDERGATA 2-4-6 BORETTSLAG	988823430			Kaupang Åsmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 04.11.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250342	
Selger 1 navn	
Åsmund Kaupang	
Gateadresse	
Hollendergata 4A	
Poststed	Postnr
OSLO	0190
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	77940213

Document reference: 1002250342

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet mottok fyringsforbud fra OBRE i 2021 (pålegg om utbedring av avvik), og fikk deretter trukket stålrør i skorsteinene i 2022 (PipeEksperter AS). I den forbindelse ble det opprettet tilkobling for ildsted og en egen skorstein for leiligheten. Eier har ikke anskaffet ildsted siden dette og har derfor ikke prøvd den nye skorsteinen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Malingen i overgangene mellom foringen og karmen/lista har sprukket sakte men sikkert over et tiår, trolig grunnet bevegelser i bygget. Oppsprekningen ble framskyndet av vibrasjoner under spunting på nabotomta.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under inspeksjon av flåtene som Hollendergata 2-4-6 står på (utført av Mycoteam i 2022), ble det avdekket at deler av flåtene, spesielt i Hollendergata 2, viser forråtnelse. Tilstanden til flåtene under Hollendergata 4 er generelt bedre/god. Se rapporter fra Mycoteam.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjennomføring for ventilasjonskanal fra soverom til kryp loft tilbakeført til original stand i 2025. Arbeidet ble utført av eier i samråd med tømrer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Enkeltfløyet terrassedør og vindu (fastkarm) ble byttet til dobbeltfløyet terrassedør i 2016. Eier bisto tømrer i arbeidet.

Arbeid utført av

Thomas Solbakke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bytting av terrassedør er ikke saksbehandlet av PBE. Dog uttalte Byantikvaren at "Det er allerede en takterrasse i dag med et samlet nyere etablert veggfelt med dør- og vindusparti. Byantikvaren kan anbefale en dobbeltdør i glass istedenfor som vist, da dette endrer lite på eksisterende situasjon. Vi råder til at ny dør er av tre og utføres med god håndverksmessig kvalitet." Se PBE saksinnsyn for sak 201510125.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling utført av EUROFINS. Måleverdier: Kjeller; 58 ± 21 Bq/m³, stue og kjøkken i 1.etg.; 61 ± 22 Bq/m³, 63 ± 21 Bq/m³, respektivt, i trapperom/sikringsskap 62 ± 21 Bq/m³.

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

$\leq 63 \pm 21$ Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert rotter utenfor byggene i nærheten av søppelskur. Det har vært ett tilfelle (sanert 2020) av veggedyr i et av byggene i sameiet (Hollendergata 6).

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Leiligheten ble malt, og gulvene slipt og lakkert i 2025. Terskel innenfor terrassedør slipt og lakkert i 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250342

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsmund Kaupang	5bfe732f902de887d2445 23d743f0ba385669c82	04.11.2025 09:49:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250342

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

Husordensregler for Hollendergata 2-4-6 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de ikke sjenerer naboileilighetene. Det må også vises særlig hensyn ved bruk av balkonger og fellesareal i det samme tidsrommet.

Dersom det er planlagt fest/selskap hvor det forventes at tider for alminnelig ro ikke overholdes skal det gis nabovarsel til alle berørte naboer på forhånd.

Ved større oppussingsarbeid som medfører støy skal seksjonseier melde fra til styret og nærliggende naboer på forhånd. Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Musikkøving med band/orkester tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

1.6 Frostskafer

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er, slik at den kan stenges snarest mulig ved lekkasje.

1.8 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.9 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

1.10 Tørrking, lufting, risting av tøy

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.11 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong på grunn av brannfaren. Elektrisk grill kan benyttes. På plenen/gårdsrom kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra husene at det ikke er til sjanse for andre beboere.

1.12 Røyking

Det skal ikke røykes i fellesarealer (kjeller eller oppgang).

2. BRANNSIKKERHET

2.1 Forebygging

Enhver beboer plikter å forebygge fare for brann og foreta det som er mulig for å begrense skadevirkningene ved brann. Elektriske panelovner må ikke tildekkes av gardiner/møbler og lignende.

2.2 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røykvarsler og brannslukningsmateriell i alle leiligheter. Alle seksjonseiere og beboere er ansvarlige for at installasjonene er i forskriftsmessig stand. Endringer skal meldes til styret.

2.3 Hvis brannalarmen utløses

Alle beboere skal gå ut av leilighetene til felles møteplass hvis brannalarmen utløses. Det er montert et brannpanel i første etasje i hver oppgang hvor det står hvilken brannvarsler som er utløst. Dersom ingen dukker opp kan man velge å undersøke området selv eller ringe brannvesenet. Det er ikke tillatt å slå av brannalarmen før noen som bor i leiligheten hvor alarmen er utløst har meldt fra om falsk alarm.

Dersom det ikke er tegn på falsk alarm skal brannvesenet varsles umiddelbart. Brannsystemet varsler ikke brannvesenet automatisk.

For øvrig vises det til særskilt branninstruks som henger på oppslagstavlene i første etasje i hver oppgang.

3. Utleie (utlån) av leiligheten

3.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes forretningsførereren, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i huset.

3.2 Innflytningsgebyr

Når en ny leietaker flytter inn i en leilighet, belastes eieren av leiligheten med et gebyr på 2 500kr som betales til sameiet. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten.

3.3 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor sameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

4. Leiligheten utvendig

4.1 Vedlikehold av terrasser og balkonger

Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for innsiden av terrassen/balkongen, for eksempel rensing av sluk/avløpsrør og utbedring av selvpåførte skader i terrasse/balkonggulv eller vegg/rekkverk. Rensing av sluk/avløpsrør bør utføres jevnlig og spesielt i høst- og vintersesongen da blader og mye nedbør øker faren for tilstopping, lekkasje og frysesprenging. Utbedring av skader i gulv, vegg eller på

rekkverk skal skje forskriftsmessig og i samråd med styret. Seksjonseier med balkong/terrasse med synlige skader/problemer bør varsle styret så snart som mulig.

5. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

5.1 Trappeoppganger

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.

Barnevogn og rullator kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av søppel, sko, møbler el.l.

5.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

5.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

5.4 Barns lek

Trappeoppganger og fellesrom skal ikke brukes av barn til lek.

5.5 Rengjøring etter tilsmussing

Alle er ansvarlige for å holde fellesarealer rene og ryddige.

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg. Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

6. DØRER OG PORTER

6.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.

Ingen uvedkommende må slippes inn.

6.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

6.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret/vaktmester.

7 ANSVARSFORHOLD

7.1. Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiet eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Hvis sameiet blir ilagt bøter eller kostnader i forbindelse med f.eks forsøpling av fortau eller fjerning av avfall, vil disse kunne bli videresendt til den/de som ansvarlig.

Ventilasjonsanlegget

Det anbefales at man benytter kjøkkenventilatorer med kullfilter.

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte.

Endringer i ventilasjonssystemet må godkjennes av styret.

Bruk av ovner/piper

Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for at evt. nye ildsteder blir installert og godkjent etter gjeldende forskrifter.

Søppel

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert umiddelbart.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre

VEDTEKTER FOR HOLLENDERGATA 2,4 OG 6 BORETTSLAG

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Hollendergata 2,4 og 6 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

- 1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.
- 2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

- 1) Borettslaget består av 17 andeler. Hver andel lyder på NOK 5000.
- 2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Borettslaget kan likevel tegne og eie andeler etter lov om borettslag i samsvar med brl kap. 4.

Ingen fysiske personer (enkelpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.

(se borettslagslov § 4-2 (2))

- 3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Hare flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt til en person som styret godkjenner.
- 4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

- 5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.
- 2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i vedtektene, jf. borettslagslovens § 5-2.
- 3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan, med unntak av de i andre ledd nevnte tilfeller, ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp - eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.
- 4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager etter at meldingen er mottatt.
- 5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.
- 6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.
- 7) Når en andelseier skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.
- 8) En erverver av en andel har først rett til å få den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.
- 9) Er det bestemt at en ny andelseier skal godkjennes av laget, er den tidligere andelshaveren solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til godkjenning av den nye andelshaveren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelshaver har rett til å erverve andelen.

(jf. borettslagslov §§ 4-4 til 4-7)

§ 5. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukers forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

§ 6. Styret

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.
- 2) Generalforsamlingen velger styremedlemmene, jf borettslagsloven § 8-2.

- 3) Funksjonstiden for styremedlemmene er ett år.
- 4) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen jf brl § 8-3 (3).

§ 7. Styrets oppgaver

- 1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- 4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkludert varamedlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- 7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, andre ledd (jf. brl. § 1, 3. ledd første punktum), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
- 8) Lagets firma tegnes av leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap.
- 9) Styret kan gi prokura.

§ 8. Generalforsamlingen (brl. Kap 7)

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
- 6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 9. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

- 1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
 1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
 2. Årsberetning fra styret.
 3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Godtgjøring til styret og revisor.
 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
 6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

- 2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 10. Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.
- 2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- 5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 11. Forretningsførsel

- 1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 12. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt senest innen 30. april.
- 3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av disponible midler.
- 4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

- 5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 13. Revisjon

- 1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.
- 2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- 3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- 4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 14. IN-ordning

Laget har IN-ordning.

§ 15. Elektronisk kommunikasjon

All kommunikasjon fra laget/forretningsfører til andelseierne skal i all hovedsak foregå via elektronisk kommunikasjon,

§ 16. Oppløsning

- 1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
- 2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
- 3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
- 4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

- 1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 18. Forholdet til borettslovene

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nabolagsprofil

Hollendergata 4A - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 481 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Politihuset Linje 37	2 min 0.2 km
Middelalderparken Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	14 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

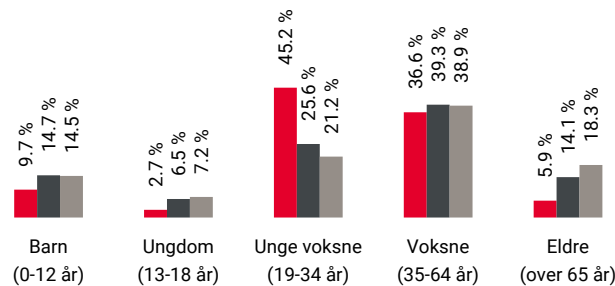
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands...	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Trelastgården PostNord	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

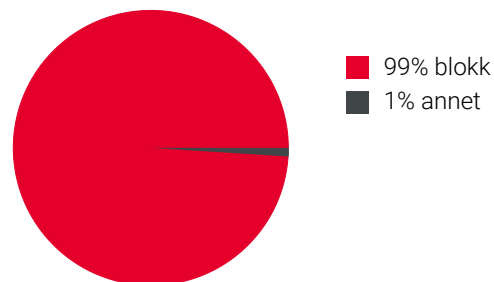
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Ruinparken balløkke 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Urtehaven balløkke 8 min 
Ballspill 0.7 km
-  Fresh Fitness Grønland 3 min 
-  Grip Gym 4 min 

Boligmasse



«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her iverthfall.»

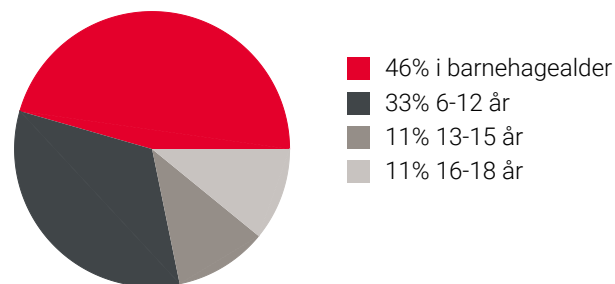
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 6 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

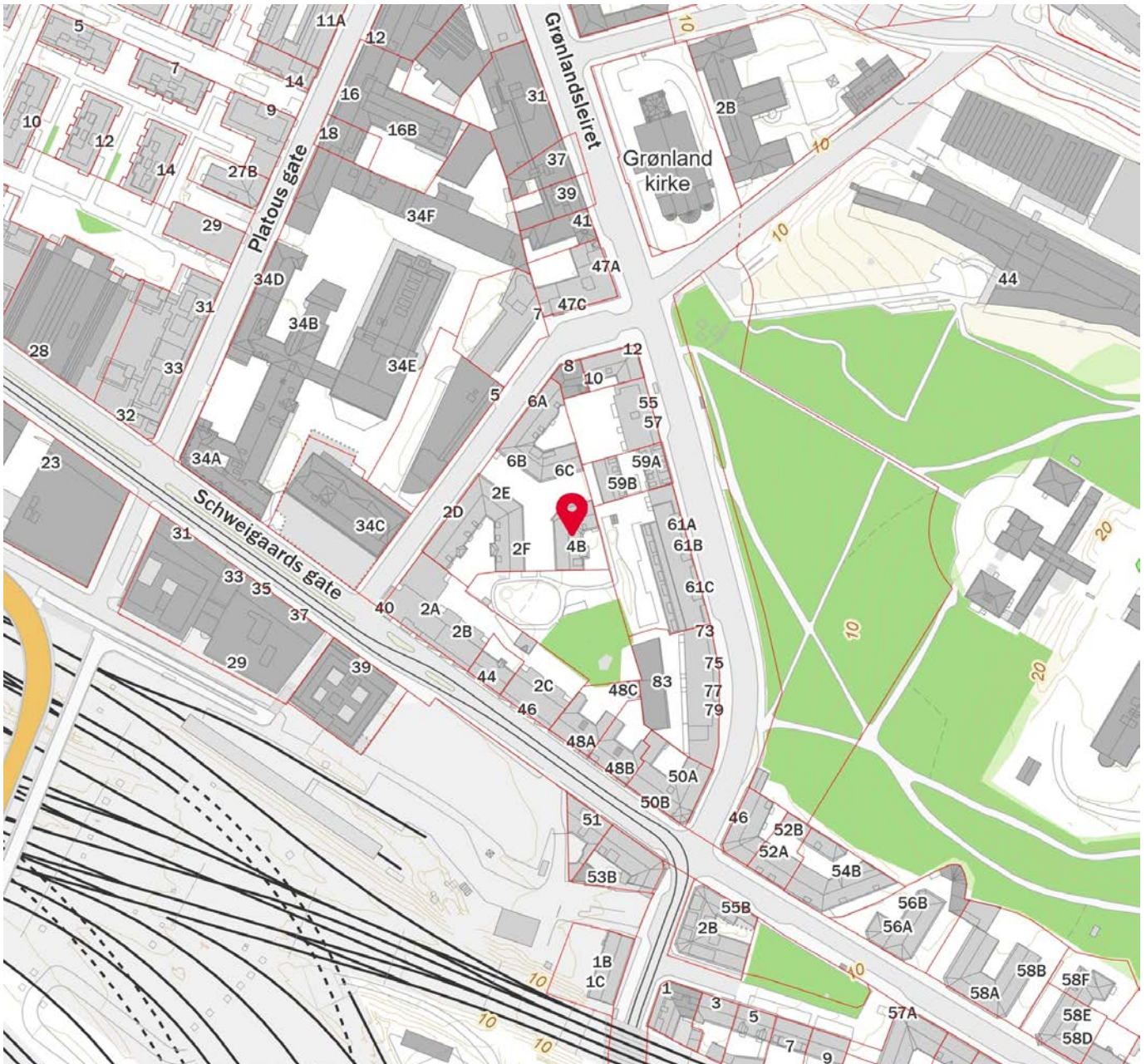


0% 57%

-  Grønlands torg/Grønlands park
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hollendergata 4A
0190 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre