

aktiv.





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



Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

DITT NYE HJEM?

Av og til dukker det opp boliger litt utenom det vanlige, disse kommer ikke så ofte for salg i dagens marked!

Dette er en helt unik leilighet for deg som vil ha en lys og lekkert utført bolig med fri utsikt og ingen gjenboere. Her møter du historie og sjarm i perfekt kombinasjon med en åpen og moderne romløsning. Takhøyden og de store vinduene vil garantert begeistre deg. Prikken over i-en er den solfylte balkongen mot frodige omgivelser.

Boligen bader i både morgensol og ettermiddagssol, og har en svært attraktiv beliggenhet i skjermet og rolig gate.

- Kvaliteter:
- V.v og fyring inkl
 - Gjennomgående og lys romløsning
 - Originale tregulv, overflater malt i lyse fargetoner
 - Dype vinduskarmer
 - To boder
 - Kort vei til t-bane, buss, butikker og kafeer
 - Nærhet til to parker
 - Balkong
 - Rolig og barnevennlig
 - Sentralt

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 650 000,-	Tomtstr.:	613.6 m²
Fellesgjeld:	Kr 43 443,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 143 670,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 5 837 113,-	Gnr./bnr.	Gnr. 231, bnr. 199
Felleskostn.:	Kr 3 716,-	Snr.	19
Selger:	Kim Sølve Madsen Trine Paulsen	Oppdragsnr.:	1002250325
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1939		
BRA-i/BRA Total	48/51 kvm		

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	50
Om eiendommen	54
Tilstandsrapport	67
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	111
Forbrukerinformasjon	117
Budskjema	119



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen våren 2011, men hadde da allerede bodd i leiligheten som leietagere i 10 år, fra september 2001.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter til et rekkehus sydøst i Oslo, med utsikt mot et naturreservat, nærhet til østmarka og egen hage på begge sider av boligen. Det måtte såpass til for at vi skulle klare å rive oss vekk fra denne leiligheten og fra Kampen.

Hva var avgjørende for valget deres?

Etter 10 år visste vi hvor bra leiligheten og beliggenheten var, så det var utenkelig å gi slipp på den. Vi hadde levd med de fine lysforholdene, hvor sentralt Kampen er i byen, hvor kort vei det er til alt av kollektivtrafikk, kafeer og butikker, og hvor stille det er i Hølandsgata døgnet rundt, og hvor varmt og rimelig det er med sentralfyring. Vi hadde i tillegg hatt lang tid på oss til å tenke ut ny planløsning. Så da muligheten til å kjøpe av gårdeier dukket opp slo vi selvsagt til, og sammen med gårdeier satte vi i gang en storstilt totalrenovering der vi bygde leiligheten på nytt innenfra, inkludert flytting av kjøkken, og med ny rominndeling. Dette betyr også at det er ingen andre leiligheter i samme bygg som er så lys og åpen som denne.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Lyset. Fra morgenen og langt ut over dagen er leiligheten og balkongen opplyst av sola. Så kommer det en liten pause mens sola er over bygget før den igjen stråler inn soveromsvinduet og videre inn i leiligheten ut over ettermiddagen og om sommerkveldene. Da vi renoverte fjernet vi vegg mellom soverommet og kjøkkenet og satt opp en glassvegg som slipper det naturlige lyset til i hele leiligheten. Samtidig er det høyt under taket, så leiligheten oppleves både lys og åpen. På balkongsiden har vi utsikt mot Ekeberg, Vålerenga og mye åpen himmel, her kan vi spise frokost og se nærområdet våkne til liv.

På den andre siden av bygget ser vi ut over den lave trehusbebyggelsen Kampen er så kjent for, med hager der naboer har bålpanner og frukttrær. Allikevel har vi ingen gjenboere på noen side av bygget. Det finner man ikke ofte i på lille Kampen.

Hvordan er naboene?

De senere årene har det vært et skifte til yngre beboere som ser ut til å verdsette hvor spesielt Kampen er. Hølandsgata er stille, det er nesten ikke biltrafikk, og etter at nye Jordal ble ferdig er det heller ikke parkerte biler i gatene. Det vi ser fra balkongen er folk som lufter hundene sine, katter som lusker i buskene, barn på vei til Kampen skole øverst i gaten, og livet rundt Jordal amfi. Noen av naboene har nylig gått sammen og opprettet to plantekasser på gresset utenfor blokka, så det blir bare mer og mer frodig her.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Det er en radiator i hvert oppholdsrom tilkoblet sentralfyring, som igjen er tilkoblet bergvarme. Så vi har aldri fryst her, og heller aldri vært plaget av strømutgiftene.

Hva har dere likt best med området?

Det aller beste med området er at Kampen er som en landsby bestående av små, gamle trehus og hyggelige smågater. Bare noen minutters gange fra boligen finner du et torg med to populære lokalkafeer og uteservering, Kampen park med grillmuligheter og to vannspeil, en besøksbondegård med hester, geiter og mange andre dyr, Kampen bistro med uteservering, konserter og kulturarrangement, det frodige grøntområdet rundt Hovinbekken med fugleliv, fossefall og vannspeil, det nyåpnede Galgen med uteservering, seks—syv dagligvarebutikker inkludert søndagsåpen butikk, Kampen barneskole, flere barnehager og et heftig kollektivtilbud med t-banestasjon og flere busslinjer.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Etter hvert som behovet for et større hjem dukket opp har vi i løpet av noen år vært på 30-40 visninger på Kampen, og vi har aldri funnet en bolig med så mye naturlig lys, så god utsikt, og som er helt fri for gjenboere. Dette gjorde det umulig å gi avkall på vår egen leilighet. Så det var først da vi arvet et rekkehus lenger fra sentrum at vi klarte å gi slipp.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

På våren blomstrer kirsebærtrærne på torget. Noen år har det vært Hanamifeiring her, men det kom så mye folk at de etter hvert måtte legge ned arrangement av plasshensyn, så nå har Kampenfolket blomstringen for seg selv igjen. Følger man litt med når man går tur kan man se andungene i Hovinbekken rett nedenfor blokka.

Om sommeren er parken en perle av et grøntareale med to vannspeil og utsikt ut over mye av byen vestover og med masse plass til piknik og grilling. Parken er bare en kort spasertur fra boligen, forbi kafétorget og bistroen.

På høsten blir trærne utenfor balkongen oransje, rød og gule i sollyset og vi kan se morgentåken over Ekebergåsen. Kafeene selger kakao ved torget og den lave sola gir en perfekt høststemning mellom trehusene.

Vinteren er også idyllisk. Det er ikke uten grunn at serien «Hjem til jul» er spilt inn i smågatene her på Kampen, koseligere blir det ikke. Julepynt i hager og på balkonger og lys fra vinduene lyser opp de lune smågatene. Rett nedenfor boligen byr Jordals parkområde på opplyste akebakker.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, åpen, varm.



VELKOMMEN !



STUE

En unik bolig med åpne flater og flotte overganger i byggets 3.etg. Her er alle detaljer godt gjennomtenkt og en svært praktisk planløsning med god arealfordeling.

Lys og luftig stue med god plass til sofagruppe og tv-benk. Originale tregulv og generøs takhøyde tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.

Vinduene er omkranset av plassbygde hyller og radiatorskjuler som både er funksjonelt og vakkert. Både varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene, noe som bidrar til forutsigbare månedlige utgifter.

Veggene er holdt i duse fargetoner som gir en ro og mykhet inn i hverdagen.

Den brede karmen innbyr til rolige stunder med en bok og
en kopp kaffe i naturlig lys. Dette blir raskt ditt nye
favorittsted!





Den gjennomgående planløsningen sørger for flotte lysforhold og sollys som flommer gjennom hele leiligheten. Her kan du sitte i sofahjørnet og nyte den frodige utsikten mot Ekeberg.

De store vinduene gjør at omgivelsene utenfor blir invitert inn i boligen, og gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene. Tross den sentrale beliggenheten har boligen ingen gjenboere.



IDYLLISK BALKONG



Fra stuen har du enkel tilgang til en solrik balkong vendt mot en frodig, grønn oase.

Balkongen blir som et ekstra rom i sommerhalvåret. Her får du grønne omgivelser, flott utsikt, fuglekviser og solrike stunder, helt uten å forlate hjemmet.

En balkong perfekt for morgenkaffen og sosiale sammenkomster med flott utsyn mot Ekeberg og Vålerenga. God plass til både planter, sittegruppe og lange kvelder med venner.





ÅPEN PLANLØSNING



FINE SONER

Et hevet kjøkkengulv markerer på en delikat måte overgangen mellom kjøkken og stue, og eiklistene langs gulvet bidrar til en tydelig romfordeling.

Et hjem som passer alle livsfaser, fra single til barnefamilier – med svært gode kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet.





KJØKKEN



TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet er både praktisk og lekkert innredet med lyse fronter fra HTH samt benkeplate støpt i mørk betong.

Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl frys. Ferske surdeigsbrød og grønnsaker kan kjøpes hos Farine som ligger en liten rusletur opp gata.

Innredningen er tidløs og utgjør et stilrent møbel i seg selv. Kjøkkenet har rikelig med benkeplass og godt med skap for oppbevaring.





Her blir matlaging en glede og du kan enkelt underholde gjestene mens maten tilberedes. Spisebordet ligger naturlig til ved kjøkkenet, et samlingspunkt for hverdagsmåltider, lange frokoster og gode samtaler.





HOVEDSOVEROM



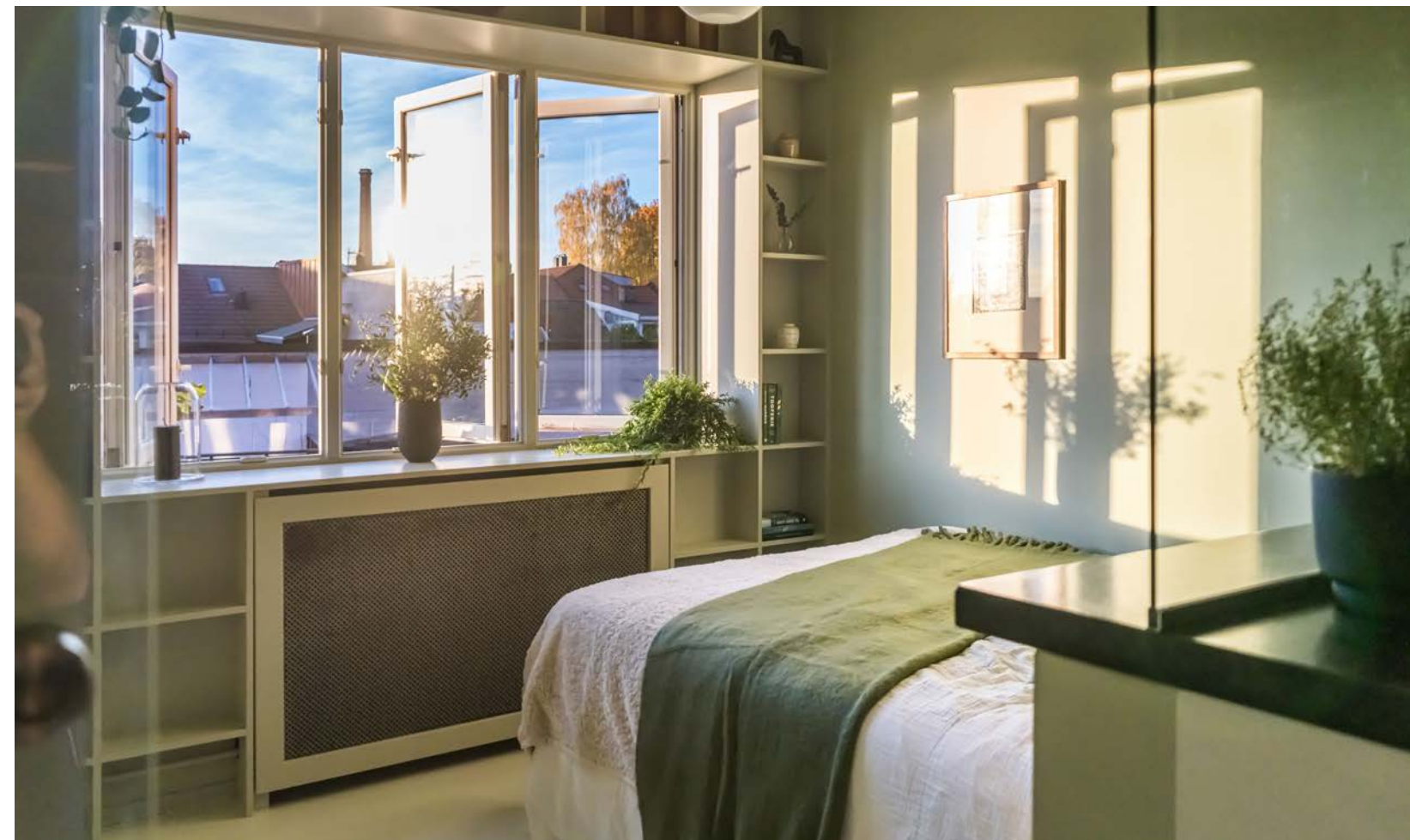
SOVEROM I

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til både dobbeltseng, garderobeløsning og øvrige soveromsmøblement.

Sollyset finner veien inn på soverommet på ettermiddagen og skaper en varm og behagelig stemning.

Soverommet vender mot stille bakgård - her ligger alt til rette for en god natt søvn. Det tilhører sjeldenhetene å ha sollys inn i en så sentral leilighet både formiddag og ettermiddag. Selv om høsten, treffer solnedgangen soverommene.

Det luftige hovedsoverommet har sollys hele ettermiddagen og ut over kvelden og slipper lyset til i resten av leiligheten gjennom den plassbygde glassveggen til kjøkken og stue.





SOVEROM II



SOVEROM II

Soverom to er lyst og i dag benyttes som barnerom. Her er det god plass til stor seng, pult og masse leker.

Begge soverommene har koselig utsikt mot den gamle trehusbebyggelsen Kampen er så kjent for. Her er det ingen gjenboere.



God plass til skrivepult, perfekt for hjemmekontor og lekser.



Fra begge soverom kan du nyte utsynet over den koselige småhusbebyggelsen på Kampen.





BADEROM



BAD

Tidløst baderom med varmekabler i gulv og mulighet for vaskemaskin.

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører og servantinnredning. Servant, skap og speil fra 2025.





ENTRÉ

En hyggelig og romslig entré ønsker deg velkommen hjem!
Her er det god plass til oppheng av yttertøy og en snekkerbygget hylle som gir
mulighet for plassering av sko.



NÆROMRÅDET

Beliggenheten i en bilfri gate gir et fredelig og trygt bomiljø, helt uten trafikkstøy.

Med kort vei til både skoler, barnehager, t-bane og busslinjene 20, 37 og 60, blir hverdagen enkel og fleksibel for både par, familier og single.

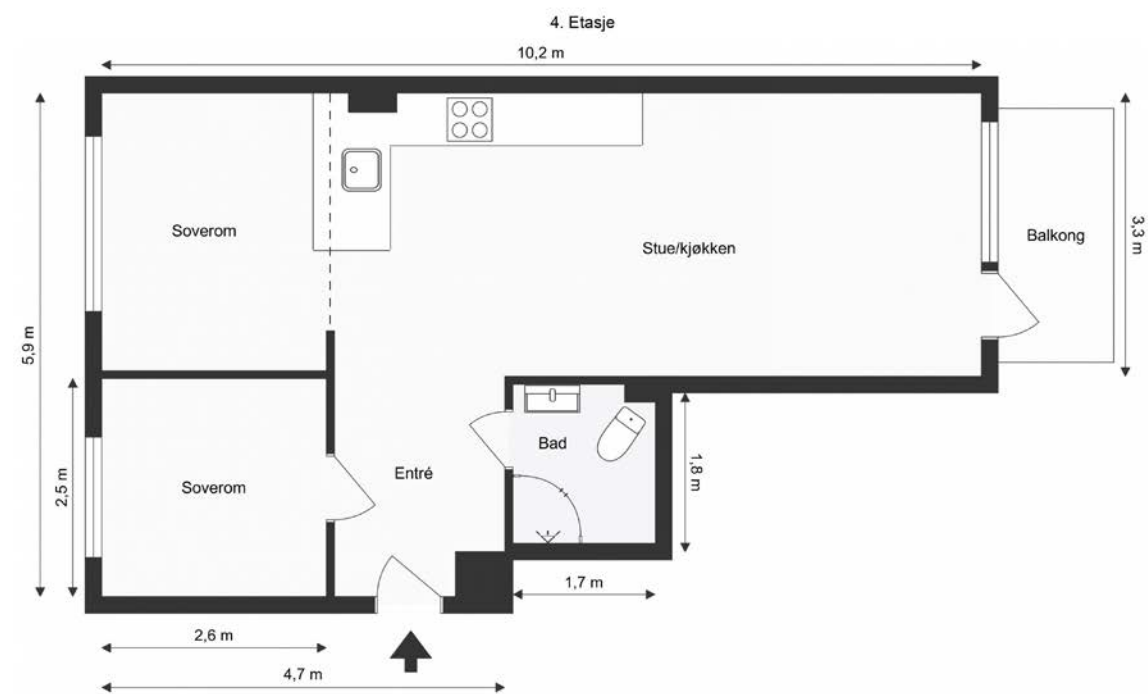
Kun en spasertur unna finner du Jordalparken hvor hyggelige turer kan nytes i godt selskap!

Kampen er kjent for sitt særegne, trivelige og idylliske bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger.



Plantegning

3. etasje



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m²

3. etasje

BRA-i: 48 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Opprinnelig er leiligheten bygget med kjøkken der det minste soverommet er plassert i dag. Slike endringer av planløsningen er ikke et tiltak som er normalt ikke søknadspliktig da det ikke endrer bruken. Bruken av leiligheten stemmer derfor med de byggemeldte tegningene, men det er avvik på selve planløsningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

613.6 m²

Beliggenhet

Kampen ligger høyt og fritt, og er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom. Her får man virkelig følelsen av å være på taket av Oslo, samtidig som du har umiddelbar nærhet til storbyen.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro like rundt hjørnet. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroyen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst så finner du Kampen kaffe & bar og Farine kun tre minutter unna som serverer deg førsteklasses espresso.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival noen minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

Skal du brenne kalorier, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) kun et par minutters jogging fra din egen dør. Alternativet er en opplevelsesrik etappe i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer.

Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er dels valmet og dels saltakskonstruksjon teknet med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Aluminiumsbeslått balkongdør i tre utført med 2-lags isolerglass. Finért og malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Det har vært en liten jordfeil på varmekabelen i gulvet, denne er utbedret av M-tek september 2025. Har dokumentasjon på dette.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. 2011: Badet ble totalrenovert av gårdeier, dette var før vi kjøpte. 2025: Det er nye baderomsmøbler på badet, servant med servantskap, dette er installert av Hagen vvs. Det er nytt baderomsspeil på badet dette er koblet til av Kampen Installasjon. Det har vært en liten jordfeil på varmekabelen i gulvet, denne er utbedret av M-tek september 2025. Har dokumentasjon på dette. Arbeid utført av M-tek.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Dette ble gjort da badet ble totalrenovert av gårdeier i 2011, dette var før vi kjøpte.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse Rør under vask på kjøkken er byttet ut. Servant med rør og kran på bad er byttet ut. Arbeid utført av Hagen vvs.

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

Vi hadde Elvia på besøk i 2023, da ble det oppdaget en jordet stikkontakt ved gulv i et ikke jordet rom - dette ble ordnet av Kampen Installasjon. Vi har nylig hatt gjennomgang av leiligheten av Kampen Installasjon, da ble det oppdaget en jordfeil i varmekabelen på badet, dette ble utbedret av M-tek.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har byttet ut terrassebord på verandaen.

Standard

INNVENDIG

Gulvene i leiligheten er bestående av fliser og malt tregulv. Innvendige vegger og tak er bestående av pusset og malte flater - hovedsakelig mur- og betongflater.

BALKONG

Østvendt balkong på 4 kvm med utgang fra stue/ kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra ca. 2008 med impregnerte terrassebord fra 2025 på gulv/dekke.

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning fra 2011 med slette fronter og steinbenkeplate med underlimt stålkum. Integrrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl frys. Eier informerer om at oppvaskmaskinen ble skiftet i 2025 og stekeovnen i 2023. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

BADEROM

Flislagt bad fra 2011.Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. I nedre del av sluket er det antydning til en underliggende membranduk, men det var ikke mulig å konstatere denne 100%. Membransystem/ løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via en elektrisk styrt baderomsvifte. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig vinduer: Utvendig beslagsomramming rundt vinduet ved balkongen har store glipper inn mot åpningen mellom murvegg og vindu i overkant på høyre side (sett utenfra). Utvendig vannbrett/ vannbord av skifer under vinduet ved balkongen dekker ikke hele bredden til vindusåpningen i murveggen.

Utvendig leilighetsdør/entrédør: Dørbladet subber i terskelen.

Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn: Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet ble utført i stuen og på kjøkkenet. På kjøkkenet viser stikkmålinger 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. I stuen ble det målt høydeforskjell mellom 15 og 30

mm gjennom hele rommet, samt høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Tekniske installasjoner ventilasjon: Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon på kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet fra det nåværende minste soverommet hvor det ifølge byggemeldte tegninger er en ventilasjonssjakt i veggen mot det andre soverommet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten. Dette i tillegg til at det mangler tilluftsmuligheter i stue og på det største soverommet. Her må vinduene holdes åpne for å sørge for jevn friskluftstilførsel.

Tekniske installasjoner vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på radiatorer og rørføringer.

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

Bad overflater gulv: Det er fall mot sluket i

dusjonen, men fallforholdet i sin helhet er ikke ihht. minimumskrav i byggteknisk forskrift. Baderomsdøren er løftet høyt over baderomsgulvet, men ettersom denne er listet igjen (kledd igjen med lister) er det ikke mulig å konstatere om gulvmembranen er brettet opp mot døren for å sikre mot vannlekkasjer ut fra badet.

Bad sluk, membran og tettesjikt: I nedre del av sluket er det antydning til en underliggende membranduk, men det var ikke mulig å konstatere denne 100%. Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/ tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kjøkken overflater og innredning: Lakk/ overflatebelegg på skapdøren under oppvaskkummen har løsnet ved det innfresede håndtaket (se bilde). Fronten til kjøleskapet er løs på nedre hengslingsside.

Stue/kjøkken avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT Tekniske installasjoner varmesentral: Det er opplyst at oppvarmet vann til radiatorer og forbruk blir tilført leiligheten via byggets bergvarmeanlegg. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Tekniske installasjoner elektrisk oppvarming: Varmekabler i gulv på bad. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er

ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Innbo og løsøre som ikke medfølger:

- Lampen over kjøkkenbordet
- Taklampe på begge soverom

Selger er åpen for at møbler kan kjøpes/overtas etter avtale.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering i området 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: 5700 kroner for ett år. Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 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 Forsikring

Polisenummer

81231608

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg. Det er opplyst at oppvarmet vann til radiatorer og forbruk blir tilført leiligheten via byggets bergvarmeanlegg.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 237 845

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 951 379

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

Eierbrøk

16/482

Felleskostnader inkluderer

Månedlige kostnader:
TV og Bredbånd kr. 572,-
Avdrag og renter lån kr. 440,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr. 2 704,-

Posten felleskostnader inkluderer bl.a. fying/ varmtvann, nedbetaling andel fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, styrehonorar, m.m.

Eiendommens fellesutgifter fordeles i henhold til sameierbrøken, med unntak av det som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kabel-tv deles likt per seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3716

Andel Fellesgjeld

Kr 43 443

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 14 392

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Hølandsgaten 22

Organisasjonsnummer

979757026

Om sameiet

Sameiet består av 32 boligseksjoner, beliggende på gnr. 231, bnr. 0199 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 757 026.

Sameiets vaktmester er A/S Alt i Vaktmestertjenester. Renholdsavtale med Rene-Trapper. Telia leverer tv signaler og bredbånd. Fellesvaskeri som kan benyttes av alle beboere.

Sameier må forvente fremtidig vedlikehold av solirør og tak. Dette er ikke noe som er bestemt, men styret opplyser om at overnevnte oppgraderinger må gjøres i fremtiden.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån:

Selskapet har tatt opp lån i forbindelse med fjerning av oljefyring i 2019. Annuitetslån nr 8398.71.87150 i Handelsbanken med nominell rente 7,250%, effektiv rente 7,650% p.a. Restgjeld pr. 01.10.25 er kr 1 238 307,-. Lånet innfris i septemberr 2034.

Sikringsordning fellesgjeld

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det foreligger ikke hinder for dyrehold i husordensregler eller vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 199, seksjonsnummer 19 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/199/19:
29.03.1938 - Dokumentnr: 402328 - Erklæring/avtale Bestemmelser om felles gårdsplass m.v. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:199 Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1939 - Dokumentnr: 400597 - Best. om vann/ kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:199 Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1975 - Dokumentnr: 510688 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 2.000

MED PRIORITET ETTER NOK 65.000
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1917 - Dokumentnr: 900368 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:199
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

04.06.1975 - Dokumentnr: 510688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/482
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

Reseksjonering
Del av fellesareal tillegges snr. 1

Ferdigattest/brukstillatelse
Hølandsgata 22 - Balkonger - Ferdigattest - 2023
Hølandsgata 22A - Bruksendring 1 etg til 2 leil - Ferdigattest - 2012
Hølandsgata 22 - Våningshus - Exdok (attestert) - 1941

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Bygningen har vernestatus "kommunalt listeført" (Gul liste: Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo).

Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på

Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer. Kommunalt listeførte kulturminner har ikke juridisk vedtatte bestemmelser. Man må likevel søke til Plan- og bygningsetaten hvis man vil gjøre utvendige endringer.

Saker i nærområdet:

Jordalgata 12 - Bygging av sju boder, ventilasjon og kobling til eksisterende brannalarm - Jordal Ungdomshall
Saksnummer: 202458649

Brinken 23 D - Ombygging av tak med takterrasse
Saksnummer: 202312256

Hølandsgata 2 - Oppføring av fem balkonger
Saksnummer: 202551250

Hagegata 45 - Oppføring av enebolig - Tidligere adresse: Hagegata 55
Saksnummer: 202003701

Hedmarksgata 13 - 15 - Numedalsgata 2 - 12 - Riving av bygg
Saksnummer: 202556076

Hedmarksgata 13 - 15 - Numedalsgata 2 - 12 - Oppføring av bolig og næringsbygg
Saksnummer: 202453936

Håkons gate 14 - 16 - er på offentlig ettersyn - Omsorgsboliger
Saksnummer: 201905974
Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens

parkeringsplass ved Håkons gate 14-16 og en del av Håkons gate, for å kunne bygge et nytt boligbygg på 5 etasjer, i samme høyde som nabobebyggelsen, og oppgradere deler av Håkons gate for å legge til rette for myke trafikanter og færre parkeringsplasser. Det er aktuelt å avsette boligene for beboerne med utfordringer for å avlaste andre kommunale boliger i området. En del av utearealet til Håkons gate 12 ryddes opp ved å regulere det til boligformål.

Åkebergveien 11 - Detaljregulering - Nytt Oslo fengsel på Grønland - S-5256
Saksnummer: 202305104
Statsbygg foreslår å rive store deler av eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel (avdeling B) for å oppføre et nytt moderne fengselsanlegg. Et enkeltbygg på planområdet (Smia) er fredet og bevares, inkludert Stallen som også sikres en delvis bevaring. Det foreslås å etablere en avvinsingssone maksimalt 2 meter ut fra muren, samt et nytt parkareal med passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien. Ny adkomst til Botsen sikres, slik at denne kan fradeles og bli en egen eiendom med muligheter for ny bruk på sikt.

Kampenhagen (Hedmarksgata 13-15) skal bygges. Kampenhagen er et nytt boligprosjekt med meget attraktiv beliggenhet ved Jordal og Vålerenga. Her vil du oppleve en landlig og tilbaketrukket sentrumsstemning. Kampenhagen tilbyr leiligheter fra cirka 42 til 120 kvm fordelt over seks etasjer.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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
5 650 000 (Prisantydning)

43 443 (Andel av fellesgjeld)

5 693 443 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
142 320 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

143 670 (Omkostninger totalt)
154 570 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
157 370 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 837 113 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 848 013 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 850 813 (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 143 670

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 dekningssalg 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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 850,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

13.10.2025

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hølandsgata 22 B, 0655 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 199, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 03.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 14377-3427

Referansenummer: AG1692

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.

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

© iVerdi 2023

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.



Rapportansvarlig

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



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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstuksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er dels valmet og dels saltakskonstruksjon tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer med 2-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre utført med 2-lags isolerglass. Finért og malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Østvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra ca. 2008 med impregnerte terrassebord fra 2025 på gulv/dekke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bestående av fliser og malt tregulv. Innvendige vegger og tak er bestående av pusset og malte flater - hovedsakelig mur- og betongflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2011.Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. I nedre del av sluket er det antydning til en underliggende membranduk, men det var ikke mulig å konstatere denne 100%. Membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via en elektrisk styrt baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra 2011 med slette fronter og steinbenkeplate med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl frys. Eier informerer om at oppvaskmaskinen ble skiftet i 2025 og stekeovnen i 2023. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eier informerer om at alle vann- og avløpsrør i leiligheten og bygget generelt ble skiftet ut i 2011. Stoppekraner er lokalisert på badet og på kjøkkenet.

Leiligheten er ventilert via elektrisk avtrekk på badet og naturlig tilluft via en lufteluke i ytterveggen på det minste soverommet. Øvrige rom får tilført tilluft via å åpne vinduer.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg. Det er opplyst at oppvarmet vann til radiatorer og forbruk blir tilført leiligheten via byggets bergvarmeanlegg.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

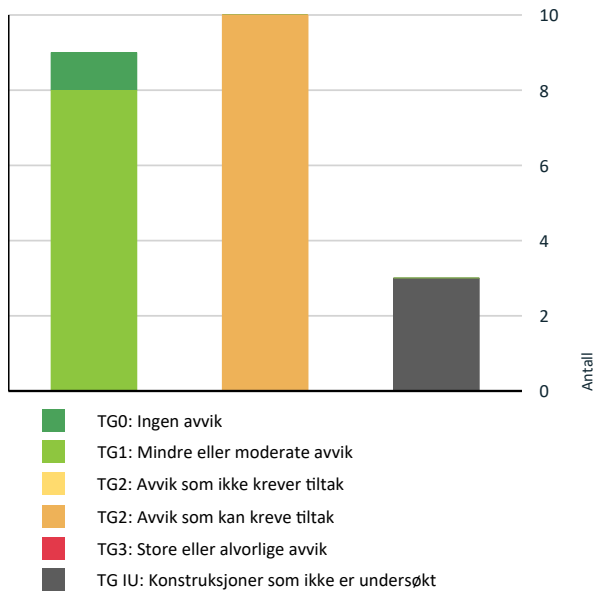
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig er leiligheten bygget med kjøkken der det minste soverommet er plassert i dag. Slike endringer av planløsningen er ikke et tiltak som er normalt ikke søknadspliktig da det ikke endrer bruken. Bruken av leiligheten stemmer derfor med de byggemeldte tegningene, men det er avvik på selve planløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

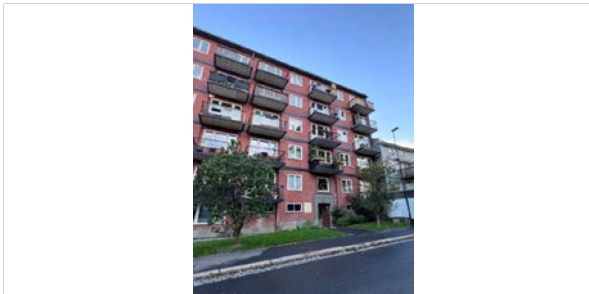
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Leilighetsdør/entrédør [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

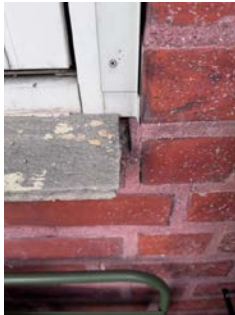
- Det er avvik:
 - Utvendig beslagsomramming rundt vinduet ved balkongen har store glipper inn mot åpningen mellom murvegg og vindu i overkant på høyre side (sett utenfra).
 - Utvendig vannbrett/vannbord av skifer under vinduet ved balkongen dekker ikke hele bredden til vindusåpningen i murveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Glipper mellom åpning i murvegg og vinduet ved balkongen bør justeres slik at dette blir tett. Dette er for å hindre regnvann i å renne inn over vinduet som kan føre til fuktrelaterte skader i og rundt vinduet. I dag er vinduet dels beskyttet mot regn da det er en balkong i etasjen over, men ved kraftig vind kan dette området allikevel bli utsatt for regnvann.
 - Manglende beskyttelse av murvegg i enden av vannbrettet av skifer ved balkongen bør utbedres for å sikre mot vanninntrengelse i veggen under vinduet. Ettersom dette er et mindre område kan dette utføres med f.eks. en fasadefug.



Beslag rundt vinduet ved balkongen tetter ikke helt inn mot åpningen i veggen.



Vannbrettbeslaget under vinduet ved balkongen strekker seg ikke langt nok ut, som kan føre til at vann renner ned i veggkonstruksjonen.

TG 2 Leilighetsdør/entrédør

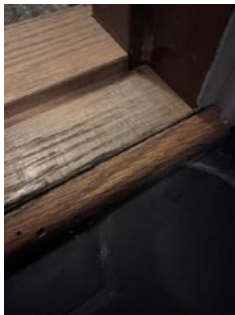
Finært og malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Dørbladet subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For at dørbladet skal gå rett i karmen må dørkarmen justeres.



Dørbladet subber i terskelen. Bildet viser slitasjemerker i terskelen som følge av dette.

TG 1 Balkongdør

Aluminiumsbeslått balkongdør i tre utført med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra ca. 2008 med impregnerte terrassebord fra 2025 på gulv/dekke.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Fremviste byggemeldte byggetegninger er datert desember 2007, og oppføring av balkonger antas derfor å være rundt 2008. Eier informerer om at det ble utført en gang før 2011, men nøyaktig byggeår er ukjent. Ferdigattest er datert 2023 som tyder på at det har vært glemt å søke om dette, og dette ble først tatt tak i, i 2023.

INNSENDIG

Overflater

Gulvene i leiligheten er bestående av fliser og malt tregulv. Innvendige vegger og tak er bestående av pusset og malte flater - hovedsakelig mur- og betongflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker foret opp med tilfarerer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet ble utført i stuen og på kjøkkenet. På kjøkkenet viser stikkmålinger 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. I stuen ble det målt høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet, samt høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

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

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2011. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot sluket i dusjonen, men fallforholdet i sin helhet er ikke ihht. minimumskrav i byggt teknisk forskrift. Baderomsdøren er løftet høyt over baderomsgulvet, men ettersom denne er listet igjen (kledd igjen med lister) er det ikke mulig å konstatere om gulvmembranen er brettet opp mot døren for å sikre mot vannlekkasjer ut fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet har fungert med avviket i 14 år, og vil med stor sannsynlighet fungere i flere år fremover, men det anbefales at feielisten under dørterskelen demonteres og at det gjøres nærmere undersøkelser for å påse at gulvmembranen er brettet opp på veggen under døra. Dersom dette ikke er utført bør det gjøres tiltak (enten skjøte på membranen eller vurdere annen fuktsikring) for å sikre mot lekkasjer ut av badet ved f.eks. en lekkasje fra vaskemaskinen.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. I nedre del av sluket er det antydning til en underliggende membranduk, men det var ikke mulig å konstatere denne 100%. Membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I nedre del av sluket er det antydning til en underliggende membranduk, men det var ikke mulig å konstatere denne 100%. Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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 membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Servantinnredning og tilhørende speil fra 2025 og montert av Hagen VVS og Kampen Installasjon.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert via en elektrisk styrt baderomsvifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Eier informerer om at tidligere gårdeier pusset opp badene før leilighetene ble solgt i 2011. Under denne oppussingen ble det da montert elektrisk vifte på badet, og det er derfor tatt utgangspunkt i at dette er tillatt i bygget/sameiet.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2011 med slette fronter og steinbenkeplate med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl frys. Eier informerer om at oppvaskmaskinen ble skiftet i 2025 og stekeovnen i 2023.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Lakk/overflatebelegg på skapdøren under oppvaskkummen har løsnet ved det innfresede håndtaket (se bilde).
- Fronten til kjøleskapet er løs på nedre hengslingsside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å beskytte skapdøren mot oppsvelling da døren er laget av MDF som ikke er motstandsdyktig mot vann/fukt, bør manglende lakk/overflatebelegg beskyttes med ny lakk. Dette kan utføres som flekkmaling i området der det er behov for dette.
- Fronten til kjøleskapet bør festes for å unngå at fronten løsner ytterligere.



Slitasjemerker på skapdør under vaskekummen på kjøkkenet.



Løs front til kjøleskapet.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Eier informerer om at alle vannrør i leiligheten og bygget generelt ble skiftet ut i 2011. Stoppekraner er lokalisert på badet og på kjøkkenet.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Avløpsrør

Eier informerer om at alle avløpsrør i leiligheten og bygget generelt ble skiftet ut i 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via elektrisk avtrekk på badet og naturlig tilluft via en lufteluke i ytterveggen på det minste soverommet. Øvrige rom får tilført tilluft via å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon på kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet fra det nåværende minste soverommet hvor det ifølge byggemeldte tegninger er en ventilasjonssjakt i veggen mot det andre soverommet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten. Dette i tillegg til at det mangler tilluftsmuligheter i stue og på det største soverommet. Her må vinduene holdes åpne for å sørge for jevn friskluftstilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å flytte eller etablere et ventilasjonsavtrekk i stue/kjøkken, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging. Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt inneklima i leiligheten.

Varmesentral

Det er opplyst at oppvarmet vann til radiatorer og forbruk blir tilført leiligheten via byggets bergvarmeanlegg. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på radiatorer og rørføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre radiatorer og rør.

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2011 for arbeider med etablering av 2 nye kurser med tilhørende sikringer. Nye stikkontakter i stue og 2 stk på soverom. Ny kurs til kjøkkenet og jordet stikk. Ellers foreligger det samsvarserklæring for arbeid med å rette opp avvik etter en stikkprøvekontroll utført av DLE/Elvia og for utskifting av termostat til varmekabler på badet i 2023. Det er også fremvist samsvarserklæring for montering av stikkontakt til komfyr på kjøkkenet og for reparasjon av varmekabler på badet i 2025. Utover disse arbeidene foreligger det ingen samsvarserklæring på arbeider utført på det elektriske anlegget i boligen. Undertegnede takstmann har svært begrenset kunnskap til å vurdere det elektriske anlegget, og ettersom det mangler dokumentasjon på store deler av anlegget, anbefales det derfor en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2011 for arbeider med etablering av 2 nye kurser med tilhørende sikringer. Nye stikkontakter i stue og 2 stk på soverom. Ny kurs til kjøkkenet og jordet stikk. Ellers foreligger det samsvarserklæring for arbeid med å rette opp avvik etter en stikkprøvekontroll utført av DLE/Elvia og for utskifting av termostat til varmekabler på badet i 2023. Det er også fremvist samsvarserklæring for montering av stikkontakt til komfyr på kjøkkenet og for reparasjon av varmekabler på badet i 2025. Utover disse arbeidene foreligger det ingen samsvarserklæring på arbeider utført på det elektriske anlegget i boligen.

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

- 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

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

- 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 .



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

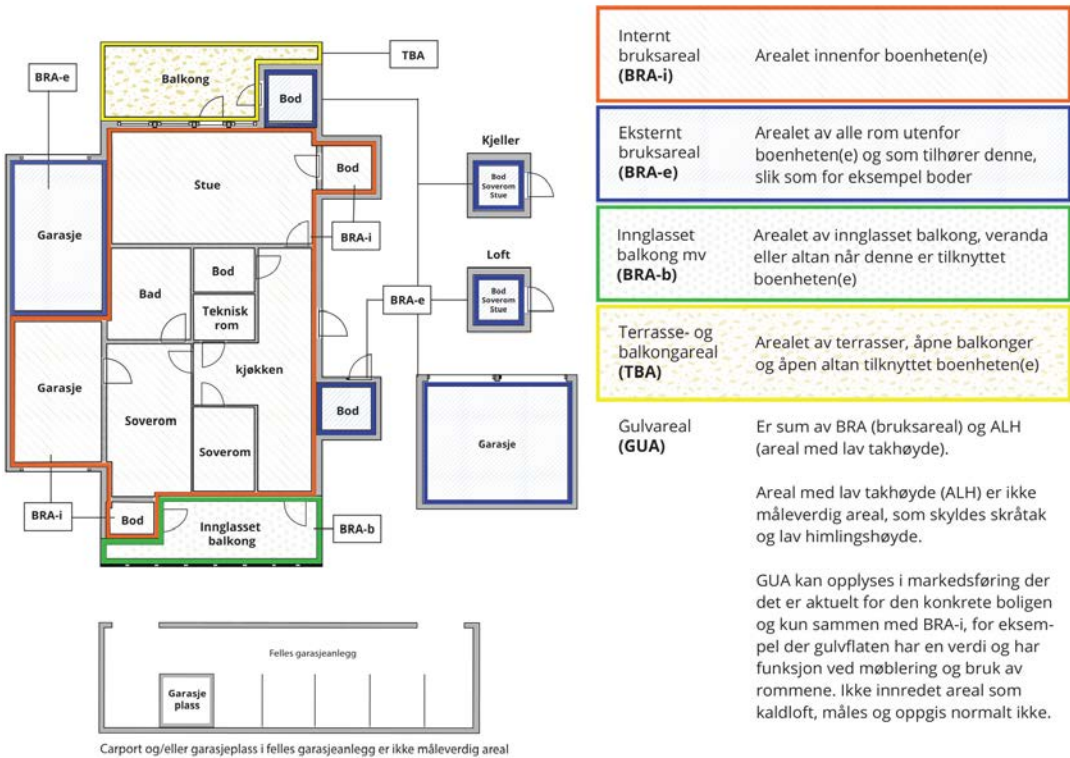
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		2		2		5	7
3. Etasje	48			48	4		48
Underetasje		1		1			1
SUM	48	3			4	5	56
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,66 meter og ved kjøkkenet er romhøyden 2,52 meter grunnet oppforet gulv ved kjøkkenet.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. 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 boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig er leiligheten bygget med kjøkken der det minste soverommet er plassert i dag. Slike endringer av planløsningen er ikke et tiltak som er normalt ikke søknadspliktig da det ikke endrer bruken. Bruken av leiligheten stemmer derfor med de byggemeldte tegningene, men det er avvik på selve planløsningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar:

2023:

- Eltilsyn med påvist mangel på en stikkontakt på soverommet. Samsvarserklæring for utbedringsarbeidet fra Kampen Installasjon AS er fremvist.

- Termostaten til varmekablene på badet byttet ut. Samsvarserklæring fra Kampen Installasjon AS er fremvist.

2025:

- Ny oppvaskemaskin montert på kjøkkenet. Nytt rørsystem under vasken på kjøkkenet. Ny vask og baderomsmøbel på badet. Faktura fra Hagen VVS beskriver følgende "Skifte ut servantskap og speilskap, se over rør installasjoner bad og kjøkken." Selger presiserer at "se over rør installasjoner bad og kjøkken" er en inspeksjon rørlegger gjorde på forespørsel fra selger da selgere ønsket å gå over dette før salg.

- Montert nytt stikk på kjøkkenet til ny komfyr. Samsvarserklæring fra Kampen Installasjon AS er fremvist.

- Feilsøking og reparasjon av varmekabel i badegulv. Dokumentasjon fra M-TEK er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM		
Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende		
	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Kim Sølve Madsen	Kunde
	Trine Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	199		19	613.6 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant
Adresse							
Hølandsgata 22 B							
Hjemmelshaver							
Madsen Kim Sølve, Paulsen Trine							
Eierandel							
16 / 482							

Oppdragsnr.: 14377-3427

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 14 av 17

80

Hølandsgata 22 B, 0655 OSLO
Gnr 231 - Bnr 199
0301 OSLO

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 30.09.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 14377-3427

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 15 av 17

81

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 tjenesteyter.

•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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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.

1002250325

Selger 1 navn

Trine Paulsen

Selger 2 navn

Kim Sølve Madsen

Gateadresse

Hølandsgata 22B

Poststed

OSLO

Postnr

0655

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

DNB

Polise/avtalennr.

21721206

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1002250325

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært en liten jordfeil på varmekabelen i gulvet, denne er utbedret av M-tek september 2025. Har dokumentasjon på dette.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2011: Badet ble totalrenovert av gårdeier, dette var før vi kjøpte. 2025: Det er nye baderomsmøbler på badet, servant med servantskap, dette er installert av Hagen vvs. Det er nytt baderomsspeil på badet dette er koblet til av Kampen Installasjon. Det har vært en liten jordfeil på varmekabelen i gulvet, denne er utbedret av M-tek september 2025. Har dokumentasjon på dette.

Arbeid utført av

M-tek

Filer

HAGENVVS_Faktura nr. 10950 fra Hagen VVS AS.pdf

KampenInstallasjon_1Samsvarserklæring.pdf

M-TEK_Skaderapport 25-3190.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble gjort da badet ble totalrenovert av gårdeier i 2011, dette var før vi kjøpte.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rør under vask på kjøkken er byttet ut. Servant med rør og kran på bad er byttet ut.

Arbeid utført av

Hagen vvs

Filer

HAGENVVS_Faktura nr. 10950 fra Hagen VVS AS.pdf

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Nei

Initialer selger: TP, KSM

2

85

Document reference: 1002250325

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde Elvia på besøk i 2023, da ble det oppdaget en jordet stikkontakt ved gulv i et ikke jordet rom - dette ble ordnet av Kampen Installasjon. Vi har nylig hatt gjennomgang av leiligheten av Kampen Installasjon, da ble det oppdaget en jordfeil i varmekabelen på badet, dette ble utbedret av M-tek.

Filer

ELVIA_tilsynsrapport_5313966.pdf

KampenInstallasjon_1Samsvarserklæring.pdf

M-TEK_Skaderapport 25-3190.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har byttet ut terrassebord på verandaen.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Document reference: 1002250325

Initialer selger: TP, KSM

3

86

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: TP, KSM

4

Document reference: 1002250325

87

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1002250325

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Paulsen	16840a31d8ce13750e8f90277aef2be7e257bf1c	30.09.2025 15:36:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Sølve Madsen	f460269c82d809ba3499ccb29a7dceff5bee40af	30.09.2025 15:38:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250325

- 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/developper>



ORDINÆRT ÅRSMØTE

Boligsameiet Hølandsgaten 22



17. februar 2025
Klokken 18:00



Møterom i lokalene til
Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3, Oslo

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Hølandsgaten 22

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 17. februar 2025, kl. 18:00.
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS, møterom 4 i 4. etasje

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning* for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Dugnad vår 2025/fellesområde
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 07.02.2025
på vegne av styret i Hølandsgaten 22

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2024
- Budsjett for 2025
- Valg

*Revisjonsberetningen er ikke klar, men tas med i møtet

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Kjell Johansen	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Kristoffer Håkon Håkonsen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Bjørn Philipe Lefevre	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Kristine Otterdahl Møller	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Tone Langsrud	valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 32 seksjoner.

Boligsameiet Hølandsgaten 22 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979757026 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81231608.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

- Det ble gjennomført 2 fysiske styremøte i 2024, men også flere telefonmøter ble tatt ved behov gjennom perioden.
- Styret har fulgt opp sameiets økonomi som dette året har vært utfordrende med tanke på tiden som er, med prisvekst og økte leverandørkostnader.
- Kontroll av vaskerutiner med leverandør av trappevask som har fortsatt vært tilfredsstillende og kvalitetsmessig bra, vi har nå også innført vindusvask 2 ganger i året i trappeområdet.
- Arbeidet med sykkelparkering er fortsatt en oppgave styret jobber med, dette har tatt noe lenger tid, bla. pga. avklaring av verningsforholdene for blokka.
- Vaskekjeller oppsett av lister, innsending av vaskepenges til konto er utført, det bør nevnes at relativt få nå bruker dette tilbudet.
- Opplæring til nye brukere av vaskerommet.
- Opprettholdelse av ro i gården etter kl.23.00, det er delt ut ved flere anledninger ordensregler til beboere der det er nødvendig.
- Brannvarslingsanlegg er gjennomgått med service og sjekk av brannvernsselskapet Honeywell A.S som gjøres rutinemessig hvert år.
- Styret har i løpet av året avklart verningsforholdet til blokka med riksantikvaren.
- Fulgt opp diverse seksjoner i sameiet som har etterspurt bistand.
- Egen kontroll av fakturaer som er gitt sameiet fra forskjellige leverandører.
- Månedlig strømvalesning og kontroll, gjennomgåelse med strømleverandør.
- En del av tiden har også dette året gått til oppfølging av fyrrom, vi har oppgradert anlegget slik at sameiet nå også får varmt vann gjennom bergvarme. Mer info om dette vil bli gitt på årsmøtet 17 februar. Dette utgjorde at sameie fikk et underskudd i regnskapet på - 6842,- , regnskapet ville ellers hatt et overskudd på ca.kr. 50.000, -
- Telia har i år igjen satt opp prisen som skyldes indeksregulering, beboere er fornøyde med kvaliteten på tjenesten Telia tilbyr, så det foretas ikke noe søk etter ny leverandør.

- Det forsøkes å finne en smidigere løsning for navn bytte på calling anlegg som er billigere og mer effektivt, dette har tatt noe tid grunnet utdatert modell.
- Følge opp vedlikehold av bygning, vaktmester fører jevnlig visuell kontroll på bygget.
- Jevnlig kontakt med regnskapsfører gjennom hele året.
- Det ble gjennomført dugnad i sommer av styret hvor det ble ryddet i fellesområder.
- Kontroll vedlikehold av felles arealer, vaskerom og fyringsrom.
- Forhindret at snø dumpes i en haug utenfor blokka, noe som tidligere førte til smelteproblemer.
- De siste årene har sameiet opplevd en del hundeiere i området som bruker plenen som luftegård, det ble satt i gang tiltak for å forsøke å forhindre dette også i 2024, det ble hengt opp forbudsskilt flere steder på området. Dette kommer også til å bli fulgt opp i 2025.
- I 2022 ble det opprettet en grønn-gruppe som fikk tillatelse til å sette opp to plantekasser for dyrking av grønnsaker på den ene gressplen. I 2023 ble det anlagt et blomsterbed ved oppgang B, og i 2024 ble det anlagt et blomsterbed ved oppgang A. Grønn-gruppa bør også evalueres i 2025.
- Avslutningsvis anmoder vi sameiere også i år til å engasjere seg mer i sameiets husregler bl.a. med tanke på det å bruke loft og kjeller som dumping stasjon for ting man ikke bruker lenger. Da slipper vi kostnader for å fjerne dette som sameiet må betale og som igjen har en påvirkning på fellesutgifter til slutt.
- Flere detaljer angående styrets arbeid gjennom 2024 vil bli gitt på generalforsamlingen 17. februar.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider for 2025.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Det vises til et underskudd i årets regnskap på kr.6842,-

Dette skyldes oppgradering og effektivisering av bergvarmeanlegget som ikke var budsjettet, men som styret valgte å gjøre dette året for å kutte utgifter. Dette var en utgift som kostet ca. 55.000, - men som sameiet vil tjene inn igjen i form av lavere strømutfgifter.

Dersom dette ikke ville blitt gjort ville sameie hatt et overskudd på 50.000, - Mer om oppgraderingen og effekten av det forklares på årsmøtet.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 07.02.2025

Styret i Boligsameiet Hølandsgaten 22

Resultatregnskap	
------------------	--

Boligsameiet Hølandsgaten 22

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		913 464	913 248	848 940
Andre inntekter	2	361 492	354 712	331 708
Sum driftsinntekter		1 274 956	1 267 960	1 180 648
Styrehonorar		75 000	60 000	60 000
Andre personalkostnader	3	10 575	8 460	8 460
Kommunale avgifter		189 420	188 000	161 032
Vedlikehold	4	110 888	80 000	50 641
Driftskostnader	5	626 659	589 500	606 505
Honorarer	6	71 218	70 800	73 021
Forsikring		87 541	87 000	78 365
Andre kostnader	7	16 616	10 000	7 463
Sum driftskostnader		1 187 917	1 093 760	1 045 486
Driftsresultat		87 039	174 200	135 162
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	8 644	5 000	8 555
Finanskostnader	9	102 525	78 000	92 941
Netto finansresultat		-93 881	-73 000	-84 386
Årets resultat		-6 842	101 200	50 776
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-6 842	0	50 776
Sum overføringer		-6 842	0	50 776

Balance

Boligsameiet Hølandsgaten 22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	10	291 690	279 279
Bankinnskudd mv.	11	178 521	341 984
Sum omløpsmidler		470 212	621 263
Sum eiendeler		470 212	621 263
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-875 167	-868 325
Sum egenkapital		-875 167	-868 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 308 735	1 396 778
Sum langsiktig gjeld	13	1 308 735	1 396 778
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 061	3 656
Leverandørgjeld		9 339	61 804
Påløpte kostnader		17 244	27 349
Sum kortsiktig gjeld		36 644	92 810
Sum gjeld		1 345 379	1 489 588
Sum egenkapital og gjeld		470 212	621 263

OSLO, 31.12.2024
Styret for Boligsameiet Hølandsgaten 22

Kjell Johansen Styrets leder	Bjørn Philippe Lefevre Styremedlem	Kristoffer Håkon Hagfoss Håkonsen Styremedlem
---------------------------------	---------------------------------------	--

Kjell Johansen Styrets leder	Bjørn Philippe Lefevre Styremedlem	Kristoffer Håkon Hagfoss Håkonsen Styremedlem
---------------------------------	---------------------------------------	--

Kjell Johansen Styrets leder	Bjørn Philippe Lefevre Styremedlem	Kristoffer Håkon Hagfoss Håkonsen Styremedlem
---------------------------------	---------------------------------------	--

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vaskeri	4 600	4 000	4 000
Andel avdrag	159 132	159 132	159 132
Kabel-TV	197 760	191 580	97 920
Bredbånd	0	0	70 656
Sum	361 492	354 712	331 708

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	10 575	8 460	8 460
Sum	10 575	8 460	8 460

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bergvarme	81 949	0	0
Vedlikehold utearealer	0	10 000	8 316
Vedlikehold bygning	8 723	30 000	23 167
Vedlikehold vaskeri	3 198	0	525
Vedlikehold og drift heis	0	0	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	588	5 000	2 007
Vedlikehold VVS	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	16 430	20 000	16 626
Sum	110 888	80 000	50 641

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	155 062	190 000	188 420
Olje & Biofyring	45 564	0	16 696
Renhold	58 290	57 000	56 088
Annen renovasjon	33 468	5 000	3 220
Snebrøyting, strøing, m.m.	673	0	0
Vaktmestertjenester	126 104	145 000	143 638
Porto	0	500	330
Kabel-TV	207 498	192 000	198 113
Sum	626 659	589 500	606 505

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 500	10 000	14 000
Forretningsførsel	58 826	58 800	56 006
Ekstra forretningsførsel	0	0	975
Andel systemkostnader	750	0	0
Beboerportal	2 142	2 000	2 040
Sum	71 218	70 800	73 021

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Styre- og årsmøter	0	1 500	0
Dugnader, Tilstelninger	0	2 500	1 288
Bankomkostninger	5 064	3 000	3 275
EHF-fakturaagebyr	62	0	0
Diverse kostnader	8 390	0	0
Sum	16 616	10 000	7 463

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	367	0	0
Andre finansinntekter	8 277	5 000	8 555
Sum	8 644	5 000	8 555

Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken 8398.71.87150	102 525	78 000	92 941
Sum	102 525	78 000	92 941

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddsbet. kostnader	291 690	279 279
Sum	291 690	279 279

Andre fordringer gjelder forskuddsbetalt for Forsikring og TV og Bredbånd.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45114	178 521	341 984
Sum	178 521	341 984

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-868 325	-919 101
Årets resultat	-6 842	50 776
Egenkapital 31.12.	-875 167	-868 325

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at

all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken	
Lån nr. 8398.71.87150, innfrielse 2034	
Opprinnelig 2019	1 800 000
Nedbetalt tidligere	403 222
Nedbetalt i år	88 043
Saldo 31.12.2024	1 308 735
SUM LANGSIKTIG GJELD	1 308 735

Kr 755.539 forfaller mer enn 5 år etter balansedatoen.

Boligsameiet har i 2024 betalt kr 102.525, - i renter og omkostninger på lånet.

Note 14 Disponible midler

A. Disponible midler 01.01	528 453
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-6 842
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	88 043
C. Disponible midler 31.12	433 568
Årets endring i disponible midler	-94 885
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	470 212
- Kortsiktig gjeld	36 644
= Disponible midler 31.12	433 568

Til årsmøtet i

Boligsameiet Hølandsgaten 22

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hølandsgaten 22 som viser et underskudd på - NOK 6.842.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggssopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggssopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 14. februar 2025


Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

Budsjett Boligsameiet Hølandsgaten 22 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	913 464	913 464
Felleskostnader	913 464	913 464
3640 Vaskeri	4 600	4 600
3691 Andel avdrag	159 132	159 132
3763 Kabel-TV	212 900	197 760
Andre inntekter	376 632	361 492
Sum driftsinntekter	1 290 096	1 274 956
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Styrehonorar	75 000	75 000
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Andre personalkostnader	10 575	10 575
6320 Kommunale avgifter	212 000	189 420
Kommunale avgifter	212 000	189 420
6600 Bergvarme	25 287	81 949
6605 Vedlikehold utearealer	5 000	0
6610 Vedlikehold bygning	30 000	8 723
6611 Vedlikehold vaskeri	3 000	3 198
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 000	588
6620 Vedlikehold VVS	5 000	0
6625 Vedlikehold elektro	5 000	0
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	20 000	16 430
Vedlikehold	95 287	110 888
6340 Strøm fellesanlegg	155 000	155 062
6345 Olje & Biofyring	25 000	45 564
6360 Renhold	60 000	58 290
6380 Annen renovasjon	5 000	33 468
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	0	673
6785 Vaktmestertjenester	135 000	126 104
7690 Kabel-TV	212 900	207 498
Driftskostnader	592 900	626 659
6700 Revisjon	10 000	9 500
6710 Forretningsførsel	60 000	58 826
6714 Andel systemkostnader	3 000	750
6715 Beboerportal	0	2 142
Honorarer	73 000	71 218
7500 Forsikringspremie	89 000	87 541
Forsikring	89 000	87 541
7400 Kontingenter	3 100	3 100
7770 Bankomkostninger	5 000	5 064

Budsjett Boligsameiet Hølandsgaten 22 for 2025

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Hølandsgaten 22
Tid: 17.februar 2025, kl. 1800
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS, møterom 4 i 4. etasje

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
7771 EHF-fakturagebyr	0	62
7790 Diverse kostnader	5 000	8 390
Andre kostnader	13 100	16 616
Sum driftskostnader	1 160 862	1 187 917
Driftsresultat	129 234	87 039
Finansinntk. og finanskostn.		
8051 Bankrenter	0	367
8070 Andre finansinntekter	6 000	8 277
Finansinntekter	6 000	8 644
8151 Handelsbanken 8398.71.87150	100 000	102 525
Finanskostnader	100 000	102 525
Netto finansresultat	-94 000	-93 881
Årets resultat	35 234	-6 842

Konstituering

- 7 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Kjell Johansen ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Henrik Melby ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

- Styrets årsrapport for 2024**
Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, viser et underskudd på kr 6842 og en negativ egenkapital på kr 875167, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.
- Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025. Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 75000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.
- Dugnad vår 2025/fellesområde**
 - Årsmøtet vedtok at Styret i boligsameiet står fritt til å leie en container når det behov.
- Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 35.234 og det ble vedtatt 7% økning av felles kostander fra 01.07.2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Kjell Johansen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Kristoffer Håkon Håkonsen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Henrik Melby	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl.18:49

Oslo, 18. februar 2025

Kjell Johansen

møteleder

Henrik Melby

seksjonseier

Side 2 av 2

108

Husordensreglement for Boligsameiet Hølandsgata 22

Innledning:

Sameierne plikter å følge husordensreglene og de er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, framleiere og andre som gis adgang til leiligheten.

1. Område under trappen i nederste etasje kan brukes til oppbevaring av sykler og barnevogner.
Ellers skal beboerne oppbevare sine eiendeler i egne boder i første etasje og på loftet.

2. Det er ikke tillatt å kvitte seg med gamle eiendeler ved å sette dem fra seg på fellesarealer som for eksempel loft eller fellesarealet ved siden av bygningen. Beboer må selv sørge for å få dette bort på egnet måte. Overtredelse av denne bestemmelse gir Styret uten varsel og uten ansvar for seg rett til fjerne slikt gods hvorav eier blir ansvarlig for omkostningene for tiltaket.

3. Søppelposer med avfall skal knyttes før de spilles ned i søppelsjakten.

4. Det er tillat å henge tøy på balkongene alle dager unntatt offentlige høytidsdager. Balkongene skal likevel ikke brukes som oppbevaringsareale for private eiendeler og beboerne bes om å holde orden.

5. Ved installasjon eller montering av store objekter på balkongen skal det i forkant hentes inn godkjenning fra styret. Dette for at fasaden ikke skal skjemmes for stor grad. For avskjerming skal det kun benyttes en type løsning frostet glass som leveres av Balkongteam AS. Seksjonseier som ønsker montert en slik avskjerming, plikter å hente informasjon om dette hos Styret.

6. Det er tillat med grilling på balkongene ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke tillatt med kullgrill, av hensyn til brannfare og røykos.

7. Det skal være ro i leiligheten og på uteareal fra klokken 21.00 – 08.00. Eksempler her er støyende arbeid, musikk, bruk av vaskerom og lignende.

8. Bruk av felles vaskerom:

- Bruk av vaskerom skal kun foregå mellom 08.00 – 20.00.

- Bruker er forpliktet til å skrive seg på vaskelisten og forholde seg til disse tidene.

- Bruker har selv ansvar for å rydde opp etter bruk, skru av varmeskapet samt å henge nøkkel tilbake.

9. Det skal ikke oppbevares brannfarlig eller annet helseskadelig materiale på egne loft og boder.

10. Utleier er forpliktet til å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensregler.

109

11. Hvis en eier leier ut sin seksjon skal det gis beskjed til styret, slik at det kan bestilles nytt navneskilt til calling-annlegg og postkasse.

Vi ber også om at man viser hensyn til hverandre!

Nabolagsprofil

Hølandsgata 22B - Nabolaget Kampen - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

	Galgeberg i Jordalgata Linje 20	4 min 0.3 km
	Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
	Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.3 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 1.9 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	4 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

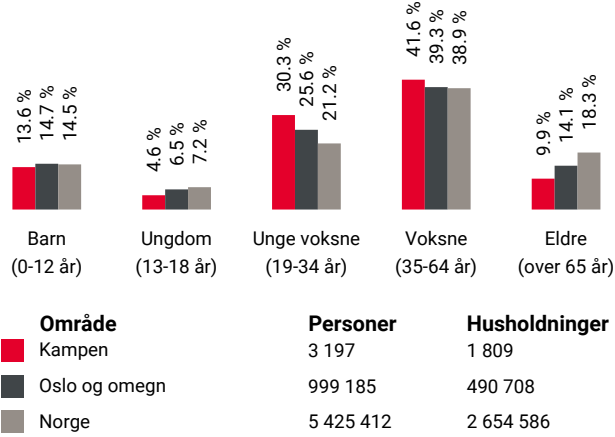


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	1 min 0.1 km
Ullensakergata barnehage (1-5 år) 26 barn	1 min 0.1 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	2 min 0.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Jordal	3 min
Kiwi Jordal	5 min



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. Tog/t-bane
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

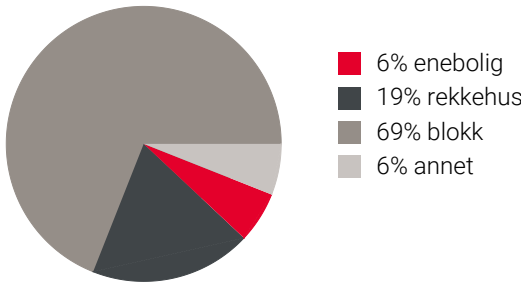
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Jordalhallen Aktivitetshall	2 min	0.1 km
	Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	2 min	0.1 km
	SATS Kampen	6 min	
	Fresh Fitness Ensjø	10 min	

Boligmasse



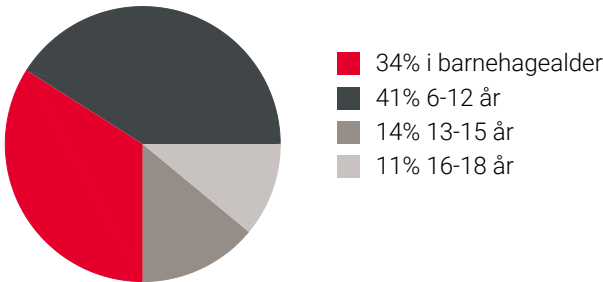
«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

	Tøyen Torg	9 min
	Boots apotek Tøyen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



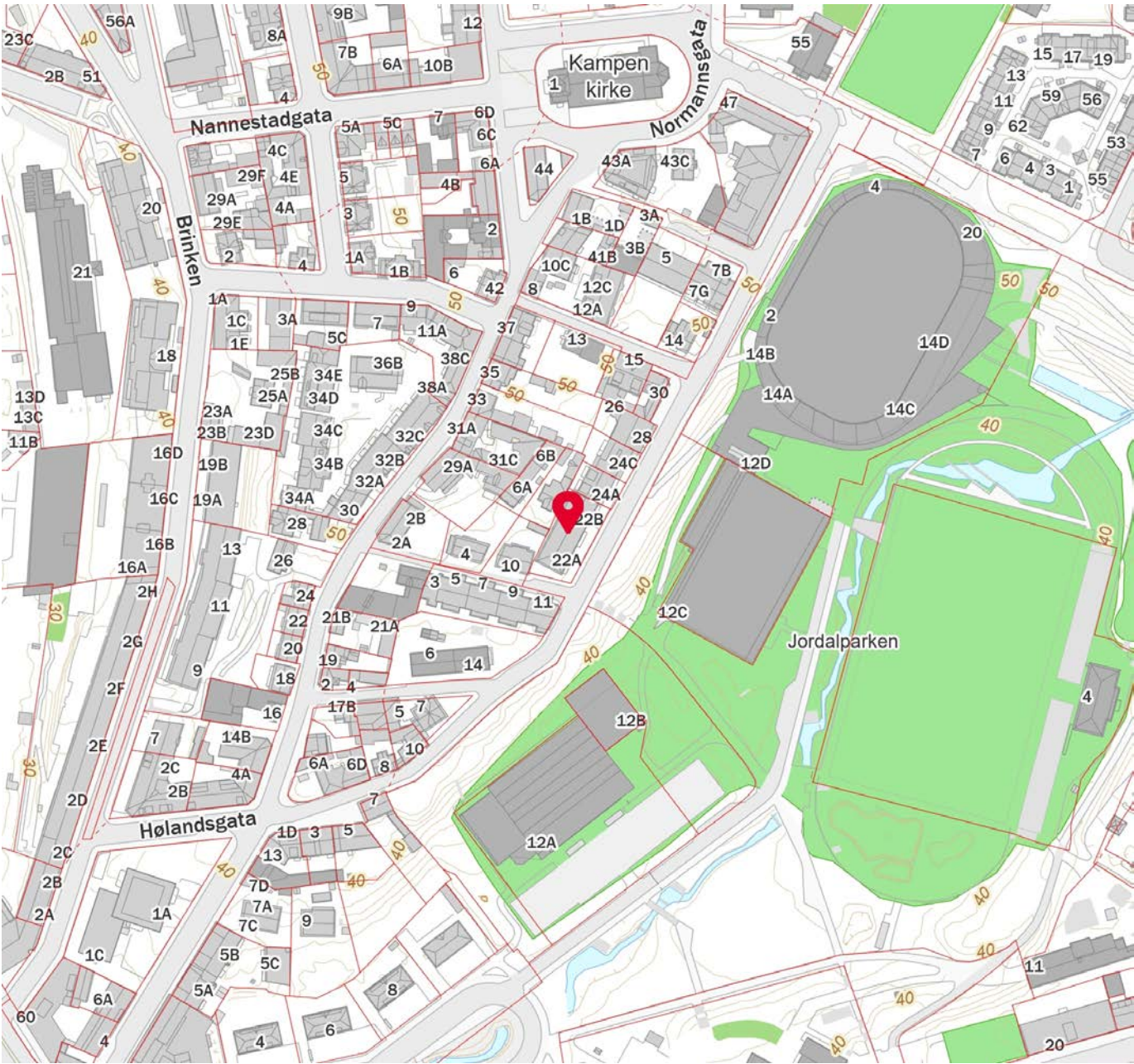
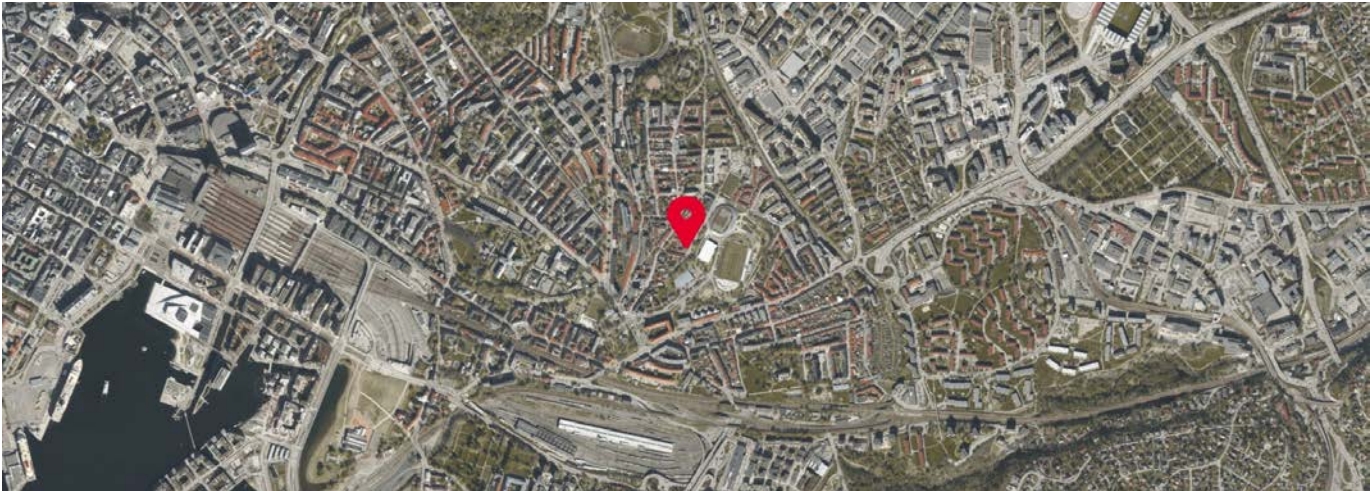
Familiesammensetning



0%	56%
Kampen	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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.

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:

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
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 videreformidlet 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 handelen 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre