

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473
E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 75 597,-
Omkostn.: Kr 115 720,-
Total ink omk.: Kr 4 691 317,-
Selger: Ingvild Rasmussen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 42/51 kvm
Tomtstr.: 405.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 192
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1002250316

Ditt nye hjem?

Dersom du er ute etter den perfekte kombinasjonen av det klassiske, sjelfulle og moderne, så vil du føle deg hjemme her på et øyeblikk.

I denne leiligheten finner du forrige århundres romslighet, takhøyde og vakre former kombinert med moderne design og smarte løsninger. De store vindusflatene på begge sider, alle vendt ut mot rolig vei eller indre gårdsrom, sørger for rikelig med naturlig lys og en herlig romfølelse. Boligen har en god planløsning, som er godt tilpasset sosialt liv. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Høydepunkter:

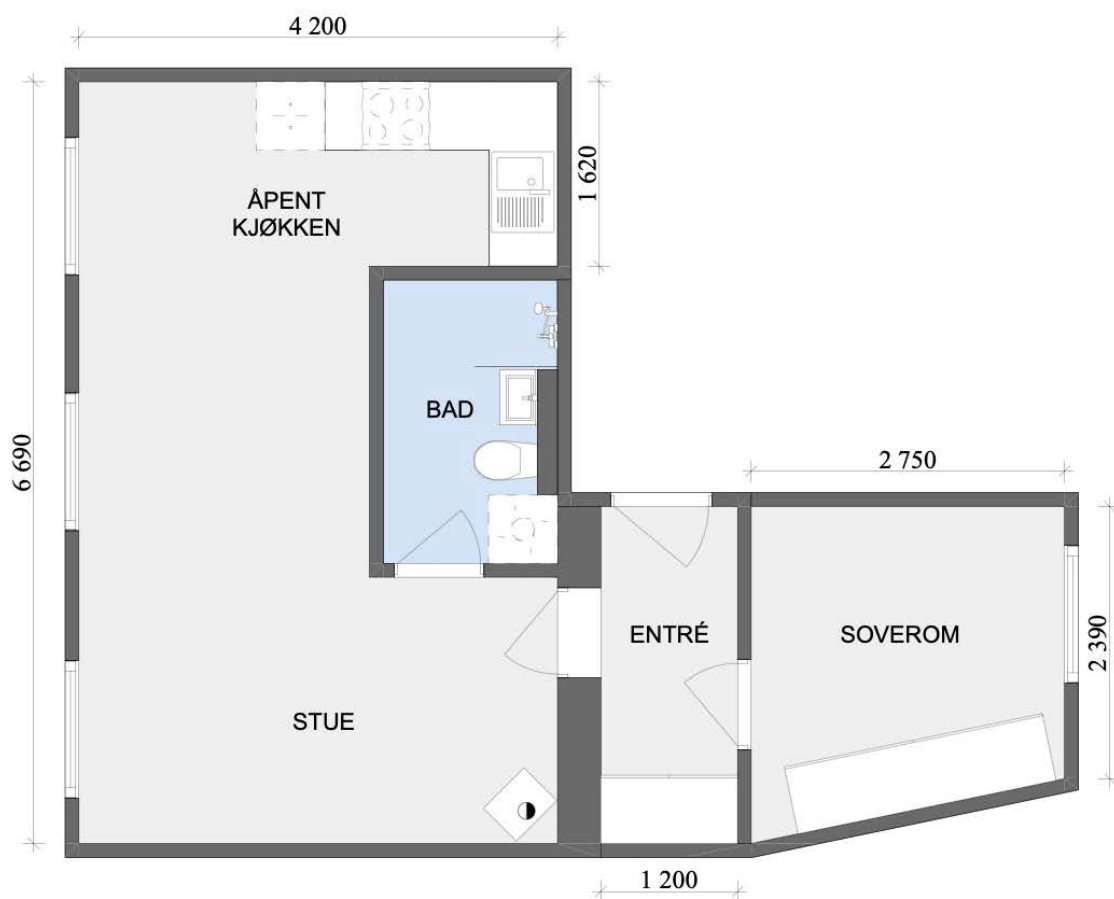
- Tregulv, teglstein, original panel, rosett og stukkatur
- Delikat bad fra 2023
- God takhøyde og store vinduer
- Peisovn i stue
- Soverom mot stille bakgård
- Attraktiv beliggenhet på populære Kampen
- Lofts- og kjellerbod
- Hyggelig bakgård



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Bilder	6
Intervju med selger	26
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	69
Budskjema	86

Planteegning



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

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













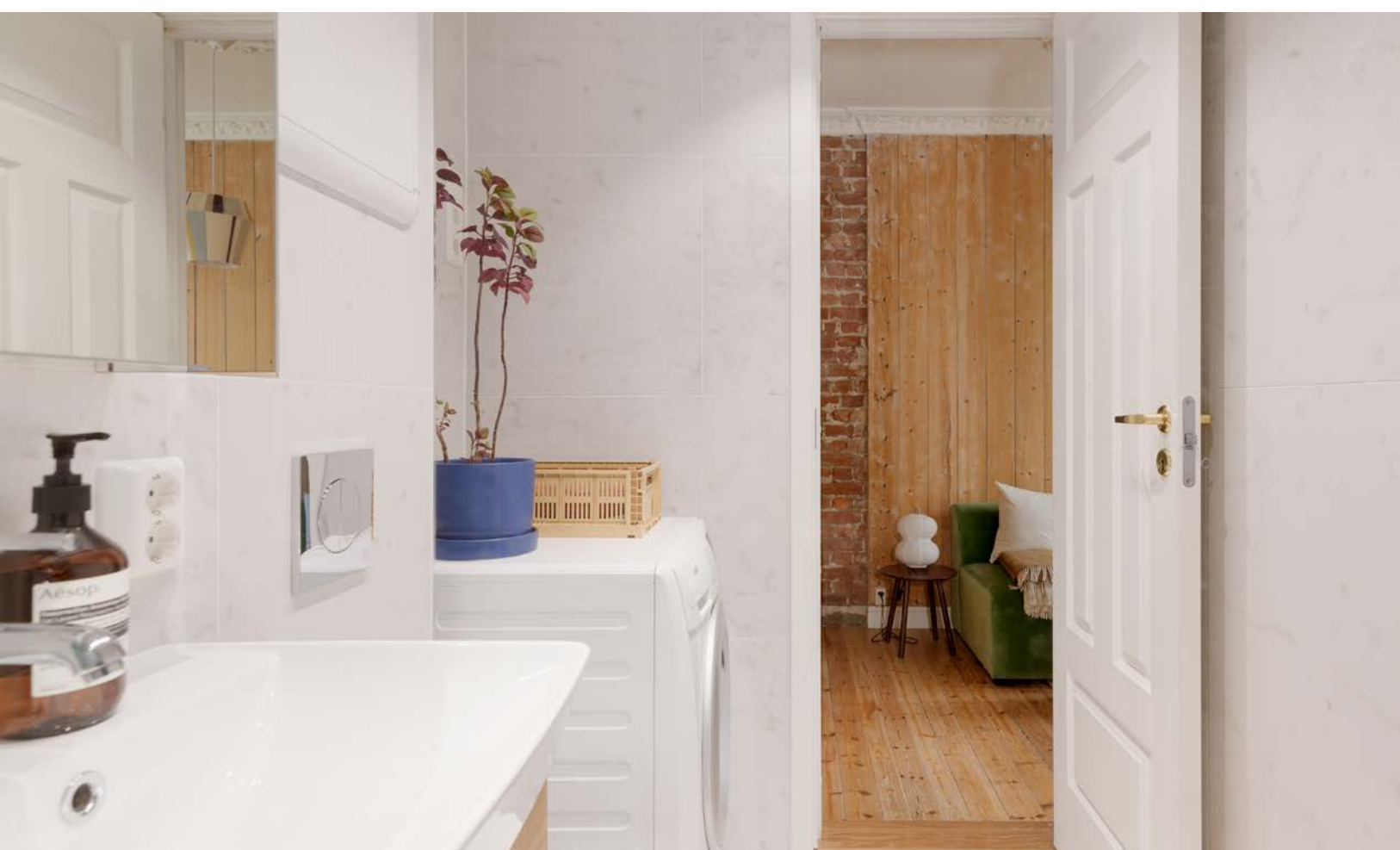


























Kampen kjennetegnes bl.a. av sine gamle, sjarmerende trehusbebyggelse og koselige gater. Her finner du en helt egen "vibe", ulik alle andre steder i Oslo. Her får du følelsen av å bo landlig, selv om byens puls bare er en rusletur unna.

Legg søndagsturen til poplære Farine og unn deg deilig, fersk hvetebakst!
Fredagsbukketten kjøper du på Blomsterenga ved Kampen kirke.

Du finner også noen av byens mest særpregede grønne lunger i nærheten. Kampen park ligger på en høyde over Oslo, med yppelige sol- og utsiktsforhold. Tøyenparken egner seg for både hygge og trening.





INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte dere eiendommen?

Juni 2016.

Hva var avgjørende for valget deres?

Takhøyden, det koselige tregulvet, peis og utsikt til store trær fra både stua og soverommet! Og beliggenheten, selvfølgelig.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter ut av byen!

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

Jeg elsker det ne badet med stor dusj. Jeg liker også at det føles som det ikke er noen gjenboere - fra stua ser man ut på et stort tre og noe som nesten føles som en liten plass, og fra soverommet er vinduet godt beskyttet av treet.

Hvordan er naboene?

Naboene er veldig hyggelige. Det er aldersspenn fra baby til pensjonister, med mange som har bodd her lenge og noen nye tilskudd. På dagnad har vi vaffel og god stemning. Vi kommer til å savne flere! Kampen er generelt et område med nabolagsfølelse - det er rolig, vennlig, og man møter på de samme folkene ofte!

Hvordan er styret?

Vi fikk nytt styre i vår, som er veldig hyggelige og kompetente. Fordi det er et lite sameie (14 seksjoner) og tre styremedlemmer er det alltid enkelt å få kontakt og å ha en god dialog.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Noe av det jeg liker best! Nydelig morgen og formiddagssol inn i stua og kjøkkenet, og etter sola har passert er det likevel veldig lyst på grunn av de store vinduene og fordi det er langt til nærmeste høye bygg. På soverommet er det flott sol og lys om ettermiddagen og kvelden.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

Rundt 400 kWh månedlig på sommeren og 8900 kWh månedlig på vinteren. 6409 kWh totalt i 2024.

Hva har dere likt best med området?

Kampen er en liten oase sentralt i byen! Det er så rolig og koselig her, med fine kafeer og naboer. Også er det likevel bare ti minutter å gå ned til Grønland og tjue til sentrum. Man kommer seg overalt i byen raskt med t-bane og buss 37 og 20. Det som mange kanskje ikke vet er hvor fine turområder det er her - Kampen park, Tøyenparken, urskogen langs Alnaelva. Det går veldig raskt å sykle til fine badeplasser på sommeren, og det er bare femten minutter å gå til Tøyen togstasjon som tar deg langt inn i Maridalen.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Farine eller Kampen Kaffe og Bar avhengig av hvordan sola står. Også ZZ Pizza, Galgen, the Little Pickle og Kruttverket!

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Lys, hjemmekoselig, privat.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

4. etasje

BRA-e: 3 m² Loftbod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

405.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

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 rett borti gata. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroen 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

Kafé Javelin rett rundt hjørnet som serverer deg førsteklases espresso.

Med Øya-festivalen i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem 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. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med slemmet og malt teglsteins fasade mot gate og bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært (Dinas Bygg & Sanitær AS). Totalrenovering av bad november 2023.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Alt ble oppgradert, med 5 års garanti (3 års garanti, med års reklamasjonsrett for selve arbeidet).

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

Ja, kun av faglært (Vålerenga Rørservice). Forrige eier opplyste i salgsoppgave at firmaet hadde lagt nytt røropplegg på bad og kjøkken, samt ny varmtvannsbereder, uvisst tidspunkt, men sannsynligvis rundt 2010.

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

Gulvene er skjeve pga. gammelt bygg.

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

Ja, kun av faglært (ICE Elektro). Forrige eier oppga i salgsoppgave at firmaet hadde lagt nytt opplegg i sikringsskap og nye dimmere i stue og kjøkken, tidspunkt er uvisst. Alt har fungert helt fint hele tiden mens jeg har eid leiligheten, sikringen har ikke gått en eneste gang.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det har vært noen delvise oppgraderinger av taket mens jeg har eid leiligheten, i regi av sameiet. Dette har blitt gjort av faglærte. Noe dugnadsarbeid på fasade.

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?

Det pågår renovering i naboens bakgård, dette arbeidet er et godt stykke på vei allerede.

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

Det har vært generelle diskusjoner om vedlikehold av tak og fasade, men ingenting ble vedtatt ved årets sameiemøte og det foreligger ingen konkrete planer så vidt jeg vet.

Tilleggs kommentar

Profesjonell maler malte vegger, vinduskarmer, tak, stukkatur og rosett i stue/kjøkken i 2023, renoverte dør mellom gang og stue og malte vegger, vinduskarmer og tak i soverom.

Innhold

Entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,3 kvm og en loftsbod med 4,4 kvm gulvareal målt under skråtak, samt 2,7 kvm målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke. En dels defekt vindushaspe i stue.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate på gulv under og i front av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, som er gjeldene bestemmelser i henhold til brannforskrifter.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarseklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.
- Varmtvannsbereder: TG-2 er satt med tanke på at berederen er montert i rom uten gulvsluk og ikke er lekkasjesikret.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
- Våtrom: TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da vann blir liggende i dusjsone i front av rennesluk etter benyttelse på grunn av antatt stål oppkant i front av gulvsluk, samt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å plassere riktig i gulvsluket og at dette forårsaker dårlig tetthet mellom vannlås og gulvsluk som medfører en økt fare for at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i rommet. I ettertid av undertegnede's befaring har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.
- Gulv: TG-2 er satt med tanke på at lakkert tregulv i åpent kjøkken og stue er preget av bruksslitasje.
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er stedvis fuktpåvirket i form av svelling i nedkant

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og soverom og oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som

tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Vaskemaskin på badet og lampeskjerm som henger i oppheng i rosett på stue følger IKKE leiligheten.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

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

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

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

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

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

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8554627

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

Elektrisk oppvarming i leiligheten samt peisovn i stue.
Varmekabler i bad fra 2023. Varmefolie i gulv på soverom.

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 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

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.

Formuesverdi primær

Kr 1 020 291

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 081 164

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

63/1139

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 3 700,- pr. måned og inkluderer blant annet felles forsikring, tv, internett, trappevask, kommunale avgifter og forretningsførsel.

Styreleder opplyser at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene.

Andel Fellesgjeld

Kr 75 597

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.09.2025

Andel fellesformue

Kr 11 105

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hølandsgata 4

Organisasjonsnummer

913771796

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Hølandsgata 4 (org.nr. 913 771 796), bestående av totalt 14 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 281 106,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle har plikt til å møte opp på inntil 1 årlig dugnad i sameiet, som styret innkaller til.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 192, seksjonsnummer 8 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:

301/231/192/8:

25.05.1920 - Dokumentnr: 901718 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:192

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1962 - Dokumentnr: 502899 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:192

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1968 - Dokumentnr: 509889 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:192

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1985 - Dokumentnr: 55568 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 0/1

19.02.1986 - Dokumentnr: 12002 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/1139

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningsanmeldelse - Hølandsgata 4 - Våningshus, datert 19.05.1890.

Ferdigattest - Hølandsgata 4A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon bygningstekniske installasjoner (innredning av dusj/wc 2.-3.etasje). Datert 07.12.1983.

Ferdigattest - Hølandsgata 4. Arbeidets art: Innredning leiligheter på loft, utskiftning vinduer og dører m.m., datert 06.04.1990.

Ferdigattest - Hølandsgata 4A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (reparasjon av piper). Datert 24.04.2023.

Dagens bruk er i samsvar med tegninger utført av Arkiform AS, datert 22.08.1985, mottatt hos Oslo Bygningsskontroll 10.02.1986, bortsett fra at kjøkken er ombygget til dagens entre og soverom, og soverom er ombygget til dagens åpne kjøkkenløsning. Ombygningen er ikke søknadsliklig hos kommunen da endringene begrenser seg til oppføring/demontering av lettvegger og at ikke felles ventilasjonskanaler og felles røropplegg er berørt.

Dagens planløsning med direkte adkomst fra stue til bad/wc er ikke anbefalt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

75 597 (Andel av fellesgjeld)

4 575 597 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

114 370 (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))

115 720 (Omkostninger totalt)

126 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 691 317 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 702 217 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 705 017 (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 115 720

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdrags giver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
5 000 Fotograf
5 000 Innhenting av kommunale opplysninger
13 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører (varierer)
1 910 Sikkerhetsstillelse
12 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr. (Valgfritt. Alle kostnader trekkes i oppgjøret).
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 103 155

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no

Tlf: 976 64 473

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

03.10.2025

Vedlegg

Hølandsgata 4A 0655 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1890

BRA: 42 m²

BRA (ny arealstandard): 51 m²

BRA-i (ny arealstandard): 42 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36477>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Åpent kjøkken, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og soverom.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke.

En dels defekt vindushaspe i stue.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1985 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipeløp i stue er rehabilitert i ca 2016 i regi av sameiet med antatt innvendige syrefaste stålrør.

To synlige sider av pipemur i stue med åpen teglstein. Pusset og malt pipemur i entre, tilstøtende til ildsted i stue, er dels tildekket av garderobeskap i skyvedørsgarderobe og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate på gulv under og i front av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, som er gjeldene bestemmelser i henhold til brannforskrifter.

Det ble registrert slark mellom enkelt ledd av røykrør mellom peisovn og pipeløp.

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringdag. Eier opplyser om god funksjonsevne og at det ikke har vært registrert røyk- eller sotutvikling fra røykrør.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad fra 2023.
LED downlight belysning i bad fra 2023.

Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer på 40 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad fra 2023, fra 2010 i kjøkken og fra ukjent år i sikringsskap.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarseklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.
Ukjent når varmtvannsberederen er produsert, men antatt fra ca 2010.

TG-2 er satt med tanke på at berederen er montert i rom uten gulvsluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen og eventuelt Waterguard med sensorsløfe i benkeskap i området rundt varmtvannsberederen.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2023. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.
Det er ikke avtrekksventilasjon via felles ventilasjonskanal i kjøkken.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,4 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da vann blir liggende i dusjsone i front av rennesluk etter benyttelse på grunn av antatt stål oppkant i front av gulvsluk.

I ettertid av undertegnedes befarings har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av overnevnte forhold anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å plassere riktig i gulvsluket og at dette forårsaker dårlig tetthet mellom vannlås og gulvsluk som medfører en økt fare for at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i rommet.

I ettertid av undertegnedes befarings har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overnevnte forhold må utbedres.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at lakkert tregulv i åpent kjøkken og stue er preget av bruksslitasje.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er stedvis fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.10.2025

Rapportdato
4.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingvild Melvær Rasmussen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hølandsgata 4A, 0655 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **231**

Bruksnr: **192**

Festenr:

Seksjonsnr: **8**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1890**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 3 etasjer pluss underetasje og dels utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Hølandsgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med slemmet og malt teglsteins fasade mot gate og bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt betong takstein. Taket ble ikke besikttet på befaringdag.

Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhets yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhets, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	42	42	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	42	42	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	51	42	9	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	3	1
Totalt m²	4	3	1

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,3 m2 og en loftsbod med 4,4 m2 gulvareal målt under skråtak, samt 2,7 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1985.	
Luftespalter i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med kikkhull, fra 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke. En dels defekt vindushaspe i stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1985 bør påregnes i nær fremtid.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Åpent kjøkken, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken og soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og stue.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen****Type pipe****Tegl**

Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2016 i henhold til eier.

Er det montert ildsted?**Ja****Type ildsted****Peis**

Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år.
Det er montert ildfast plate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?**Nei****Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?****Ja****Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-2**

Pipeløp i stue er rehabilitert i ca 2016 i regi av sameiet med antatt innvendige syrefaste stålrør.

To synlige sider av pipemur i stue med åpen teglstein. Pusset og malt pipemur i entre, tilstøtende til ildsted i stue, er dels tildekket av garderobeskap i skyvedørgarderobe og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate på gulv under og i front av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, som er gjeldene bestemmelser i henhold til brannforskrifter.

Det ble registrert slark mellom enkelt ledd av røykrør mellom peisovn og pipeløp.

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne og at det ikke har vært registrert røyk- eller sotutvikling fra røykrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys (2023).
Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2010, i henhold til tidligere eier.

Heltre benkeplate er stedvis preget av noe bruksslitasje i overflaten, samt at bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling.

Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2010.	

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med tegninger utført av Arkiform AS, datert 22.08.1985, mottatt hos Oslo Bygningskontroll 10.02.1986, bortsett fra at kjøkken er ombygget til dagens entre og soverom, og soverom er ombygget til dagens åpne kjøkkenløsning. Ombygningen er ikke søknadsliklig hos kommunen da endringene begrenser seg til oppføring/demontering av lettvegger og at ikke felles ventilasjonskanaler og felles rørapplegg er berørt. Dagens planløsning med direkte adkomst fra stue til bad/wc er ikke anbefalt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Bygningsanmeldelse - Hølandsgata 4 - Våningshus, datert 19.05.1890. Ferdigattest - Hølandsgata 4A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon bygningstekniske installasjoner (innredning av dusj/wc 2.-3.etasje). Datert 07.12.1983. Ferdigattest - Hølandsgata 4. Arbeidets art: Innredning leiligheter på loft, utskiftning vinduer og dører m.m., datert 06.04.1990. Ferdigattest - Hølandsgata 4A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (reparasjon av piper). Datert 24.04.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025. En røykvarslere, ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1983. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2023 i bad og fra 2010 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg

Plast

Det er benyttet plastrør som skjult rørføring for bad, kjøkken og til varmtvannsbereder.

Antatt felles kaldtvannsopplegg av kobberør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Felles kaldtvannsopplegg fra antatt ca 1983.
Innvendige plastrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2023.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert, lukket fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekran. Adkomst via inspeksjonsluke.
Ballofix hovedstoppekran for leiligheten fungerer som tiltenkt.

Det ble ikke registrert avvik på røropplegg i leiligheten.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2023. LED downlight belysning i bad fra 2023. Åpent elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten. Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad fra 2023, fra 2010 i kjøkken og fra ukjent år i sikringsskap. 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Separat varmtvannsbereider innebygget i hjørne av benkeskap.	
Årstall	
Ukjent, antatt ca 2010	
Størrelse	
80 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereidere er mellom 20-25 år. Ukjent når varmtvannsbereideren er produsert, men antatt fra ca 2010. TG-2 er satt med tanke på at berederen er montert i rom uten gulvsluk og ikke er lekkasjesikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen og eventuelt Waterguard med sensorsløfe i benkeskap i området rundt varmtvannsbereideren.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2023. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte. Det er ikke avtrekksventilasjon via felles ventilasjonskanal i kjøkken. Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i alle vindusrammer. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i privat regi i 2023 med bl.a nytt plast rennesluk med vannlås montert i dusjsone.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,4 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da vann blir liggende i dusjsone i front av rennesluk etter benyttelse på grunn av antatt stål oppkant i front av gulvsluk.

I ettertid av undertegnades befarings har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av overnevnte forhold anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med vannlås som rennesluk, montert i dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å plassere riktig i gulvsluket og at dette forårsaker dårlig tetthet mellom vannlås og gulvsluk som medfører en økt fare for at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i rommet. I ettertid av undertegnades befaring har det blitt fremvist i mail datert 04.10.2025 fra Dinas Bygg og Sanitær AS at overnevnte forhold skal utbedres som garantisak etter rehabiliteringen av badet i 2023.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overnevnte forhold må utbedres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselesservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap over servant. Veggklosett. Gulv- og veggmontert dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registreres tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone fra kjøkken. Det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble i tillegg foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i dusjbadet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremvist FDV mappe med Garantiseddell, bildedokumentasjon og beskrivelse på utførelse gjennom VB Dinas Bygg og Sanitær, datert 27.11.2023.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, laminat i entre og soverom, forøvrig lakkert tregulv.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at lakkert tregulv i åpent kjøkken og stue er preget av bruksslitasje.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i åpent kjøkken, teglstein, rupanel og malte plater i stue, forøvrig malt plater/mur.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabbitpuss i stue og åpent kjøkken, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,85 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, malt fyllingsdør fra byggeår mellom entre og stue.
Lys, lakkert/malt, profilert baderomsdør fra ukjent år.
Eldre, glattmalt soveromsdør med påførte dekorlister.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er stedvis fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, fra 2024.
Skyvedørgarderobe i entre.
Veggmontert hylleløsning fra Elfa på del av en vegg i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250316	

Selger 1 navn
Ingvild Rasmussen

Gateadresse	
Hølandsgata 4A	

Poststed	Postnr
OSLO	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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250316

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IR

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad november 2023
Arbeid utført av	Dinas Bygg & Sanitær AS

Filer

[FDV Ingvild Rasmussen.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt ble oppgradert, med 5 års garanti (3 års garanti, med års reklamasjonsrett for selve arbeidet)
-------------	--

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	Forrige eier opplyste i salgsoppgave at firmaet hadde lagt nytt røropplegg på bad og kjøkken, samt ny varmtvannsbereider, uvisst tidspunkt, men sannsynligvis rundt 2010
Arbeid utført av	Vålerenga Rørservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvene er skjeve pga. gammelt bygg
-------------	-------------------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier oppga i salgsoppgave at firmaet hadde lagt nytt opplegg i sikringsskap og nye dimmere i stue og kjøkken, tidspunkt er uvisst. Alt har fungert helt fint hele tiden mens jeg har eid leiligheten, sikringen har ikke gått en eneste gang.
Arbeid utført av	ICE Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Det har vært noen delvise oppgraderinger av taket mens jeg har eid leiligheten, i regi av sameiet. Dette har blitt gjort av faglærte. Noe dugnadsarbeid på fasade. |
| Arbeid utført av | Usikker |
- 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
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Det pågår renovering i naboens bakgård, dette arbeidet er et godt stykke på vei allerede |
|-------------|--|
- 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
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Det har vært generelle diskusjoner om vedlikehold av tak og fasade, men ingenting ble vedtatt ved årets sameiemøte og det foreligger ingen konkrete planer så vidt jeg vet |
|-------------|--|
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Profesjonell maler malte vegger, vinduskarmer, tak, stukkatur og rosett i stue/kjøkken i 2023, renoverte dør mellom gang og stue og malte vegger, vinduskarmer og tak i soverom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250316

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Rasmussen	76c02a1684f7d272cb863 5b51faa18147ac783cb	25.09.2025 19:13:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250316

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

Nabolagsprofil

Hølandsgata 4A

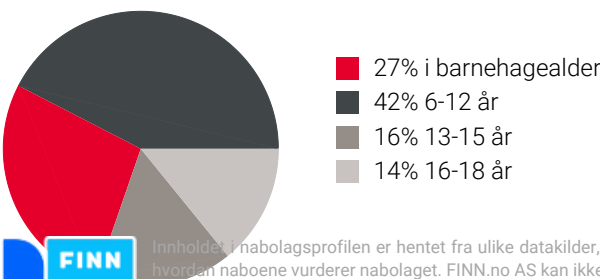
Offentlig transport

🚶 Galgeberg i Jordalgata Linje 20	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 🚶 0.9 km
🚶 Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 🚶 1.1 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 🚶 1.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 1.9 km

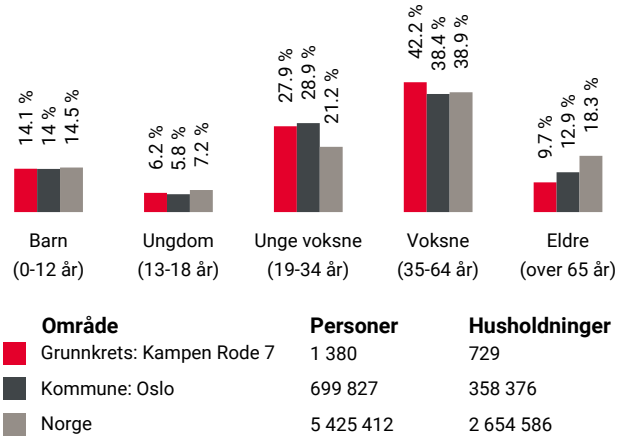
Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Hersleb videregående skole	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

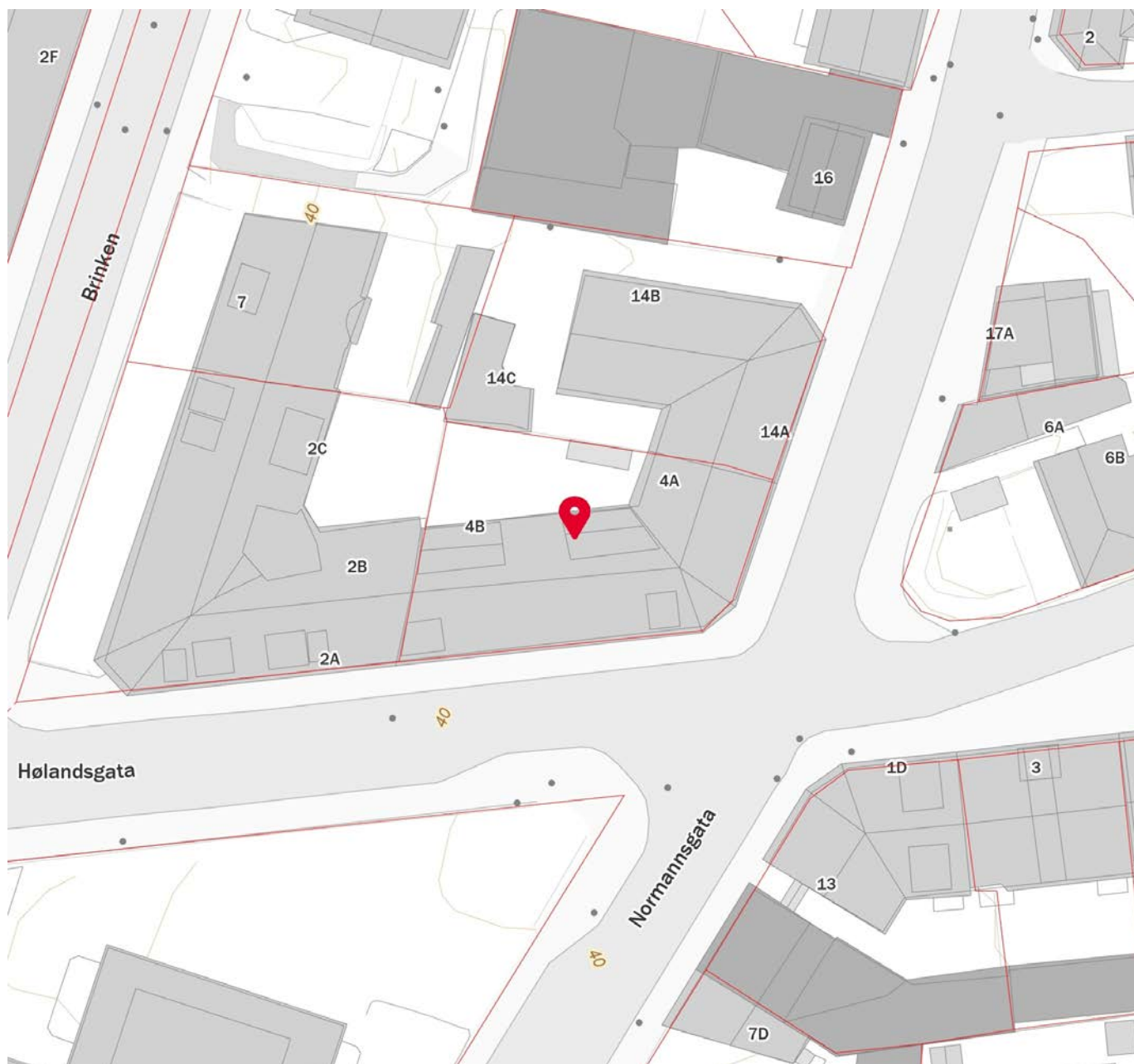
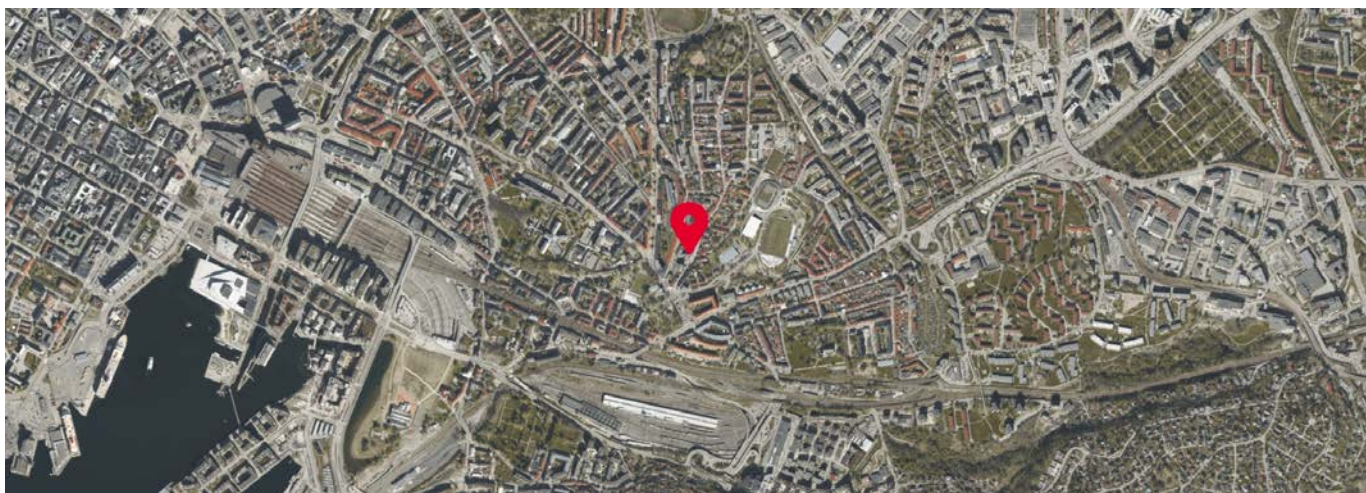
Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min 🚶 0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	2 min 🚶 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	2 min 🚶 0.2 km

Dagligvare

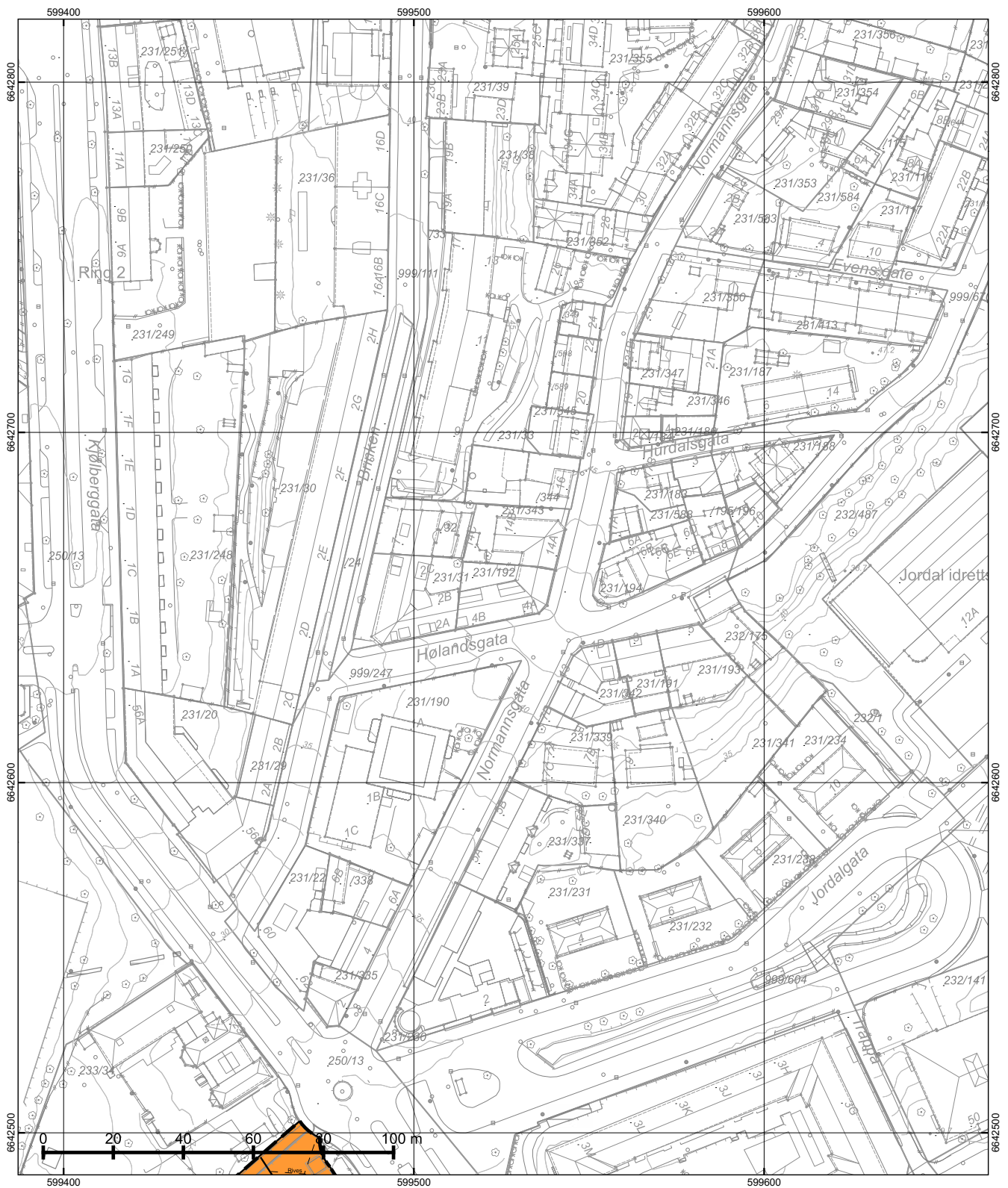
Rema 1000 Jordal	2 min 🚶
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km

Sport

🏀 Jordalhallen Aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
🏀 Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏊 SATS Kampen	9 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Ensjø	12 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.09.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148010/ 86520018

Adresse: Hølandsgata 4

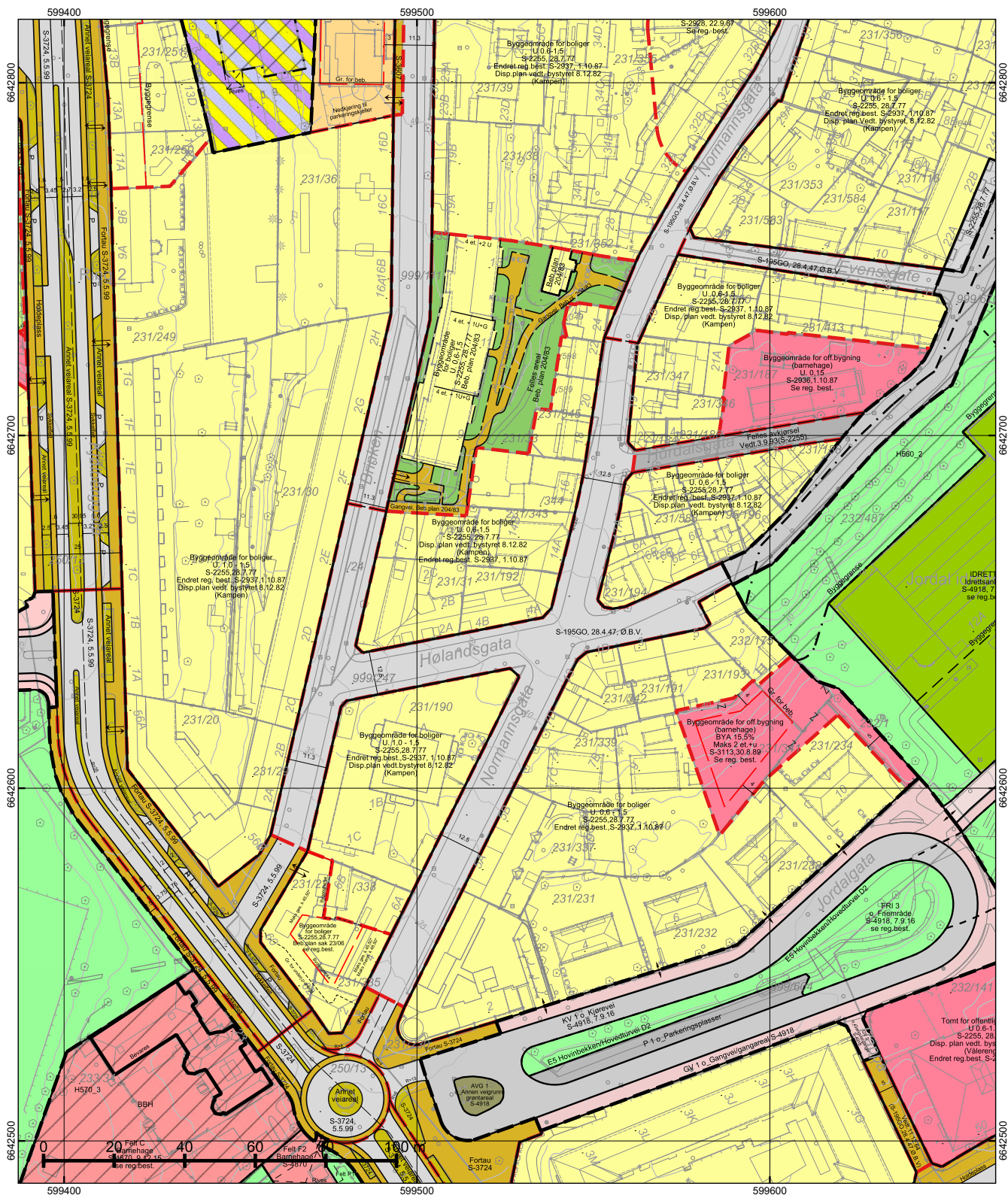
Gnr/Bnr: 231/192

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

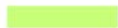
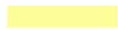
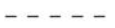
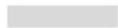
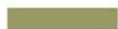
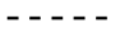
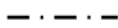
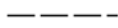
Originalformat: A3

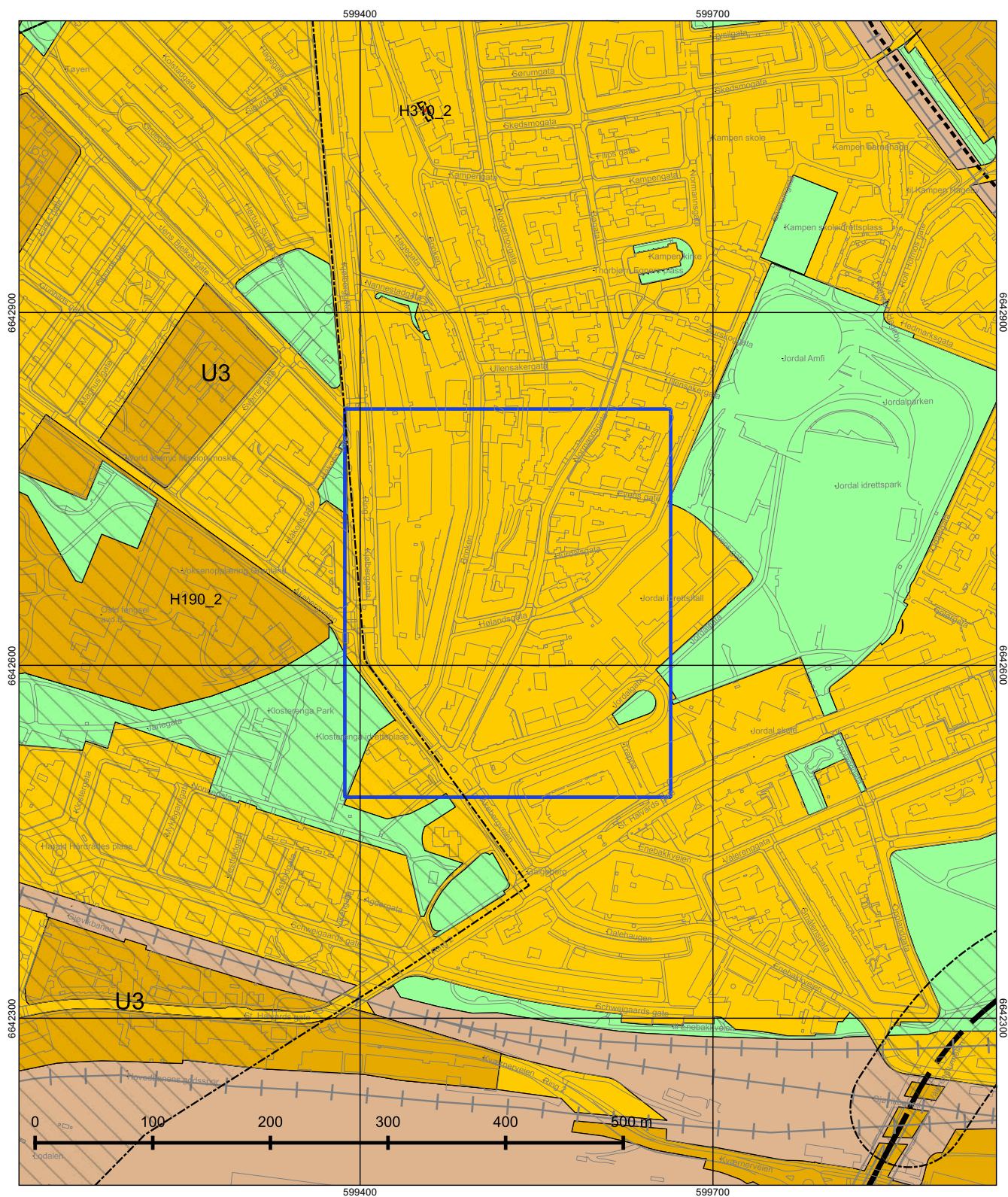
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 148010/ 86520018	Deres ref.:
Adresse: Hølandsgata 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/192	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	74 - Felles gårdsplass		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1161 - Barnehage		
	1400 - Idrettsanlegg		
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		
	1802 - Bolig/forretning/kontor		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 30.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148010/86520018

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Hølandsgata 4, gnr. 231, bnr. 0192 i Oslo

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§1-1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Hølandsgata 4. Sameiet består av 14 seksjoner i eiendommen g.nr. 231, bnr. 0192 i Oslo kommune.

§1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse:

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig bruk til. Bruk av fellesarealene er regulert i husordensreglene, som skal følges av samtlige beboere, jfr. §5-5.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §2-4.

§2-3 Melding av eierskifte og utleie

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til forretningsføreren.

§2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens §25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles og vedtas på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§3-3 Stemmerett – fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. budsjett
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§3-5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§4-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Årsmøtet kan velge 2 varamedlemmer. Disse har bare stemmerett når de møter på styremøte når et styremedlem har forfall. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§4-3 Stemmeregler – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§4-4 Regnskapfører

Sameiet skal ha regnskapsfører. Regnskapsfører velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen regnskapsfører blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt på antall seksjoner. Dersom særlig grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens §26.

§5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendig bygningsmessige endringer av bærende konstruksjoner eller annen vesentlig endring skal forelegges styret for godkjenning.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, inkludert plikter etter husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §26.

§5-7 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven.

§5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Oslo, den 29. november 2010

Vedtekter for sameiet Hølandsgata 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hølandsgata 4A
0655 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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