

IDYLLISKE KAMPEN

Hølandsgata 1A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 600 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

55/57 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

14 650,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

2177 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 933 976,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

5 069,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 319 326,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

22 797,-

BYGGEÅR

1961

Din megler



Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no

+47 942 80 916



Lys og fin 2-roms på Kampen med solrik balkong | Fyring og v.vann inkl. | Nye gulv 2022 og bad 2017 | Felles treningsrom

Velkommen til Hølandsgata 1A! En romslig og pen 2-roms leilighet i et veldrevet boligaksjeselskap med sentral beliggenhet på Kampen.

Leiligheten ligger i et rolig, men sentralt område med kort vei til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flotte turområder som Kampen og Jordal. Boligen har en god planløsning og en hyggelig og solrik vestvendt balkong på ca. 6 m². I 2022 ble det lagt ny eikeparkett i stue, kjøkken og gang. Oppvarming via bergvarme, varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene, noe som gir forutsigbare bokostnader.

Høydepunkter:

Flislagt bad med gulvvarme

Mulighet for 3-roms

Ny eikeparkett fra 2022

Kjellerbod på ca. 24 m²

Felles treningsrom, fellesvaskeri og gjesteleilighet

Veldrevet aksjeselskap

Velkommen til visning!







































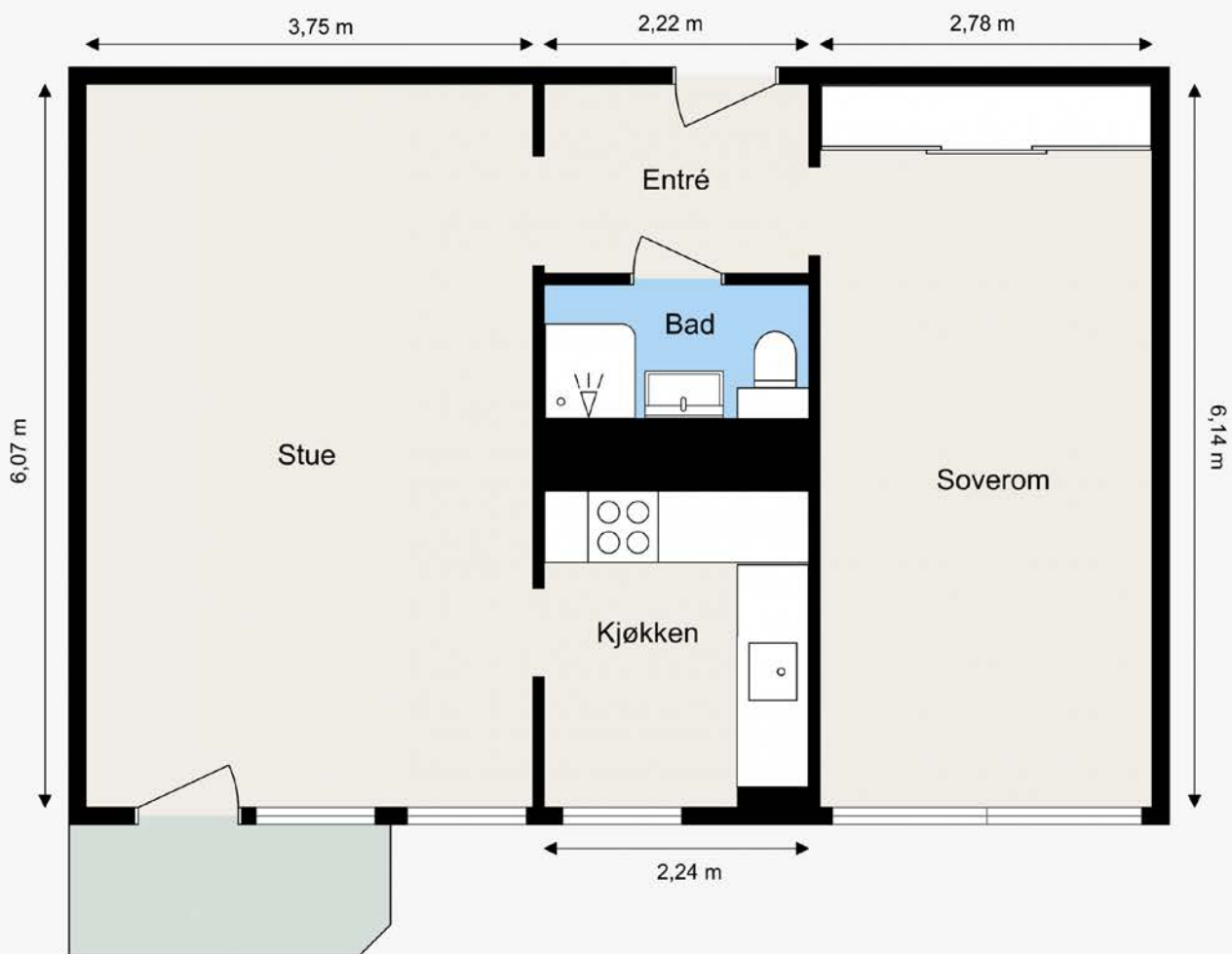






Plantegning





2. Etasje
Hølandsgata 1 A



Lars Erik Haga
Bygningssakkyndig
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

HØLANDSGATA 1A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 600 000

Omkostning kjøper

4 600 000,00 (Prisantydning)

319 325 (Andel av fellesgjeld)

4 919 326 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

4 150 (Noteringsgebyr)

10 500 (Transportgebyr)

14 650 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

28 150 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 933 976 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 947 476 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 933 976

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 069,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5 069,- per måned. Dette inkluderer fyring, varmtvann og internett.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 869,84
- Bredbånd: kr 199,-

Selskapet har lån med flytende rente, og felleskostnadene kan derfor endres ved rentejusteringer.

På årsmøtet 15. april 2026 ble det vedtatt at styret skal utrede mulighetene for kameraovervåking og investere i dette innenfor en kostnadsramme på kr 200 000,-. Dette kan medføre fremtidige kostnader for aksjeselskapet.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 319 326 pr. 23.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Aksjeselskapet har totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207832561

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 23.02.2026: kr 297 901,-

Andel av saldo: kr 4 173,49

Innfrielsesdato: 30.10.2029

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,75%

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207850691

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 23.02.2026: kr 4 790 992,-

Andel av saldo: kr 67 151,31
 Innfrielsesdato: 28.02.2050
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,75%

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98207864498
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 23.02.2026: kr 4 998 666,-
 Andel av saldo: kr 70 069,81
 Innfrielsesdato: 30.12.2050
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,75%

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208126512
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 23.02.2026: kr 5 791 212,-
 Andel av saldo: kr 81 173,07
 Innfrielsesdato: 30.05.2053
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,65%

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208253077
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 23.02.2026: kr 3 417 571,-
 Andel av saldo: kr 47 903,43
 Innfrielsesdato: 28.02.2054
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,75%

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208602543
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 23.02.2026: kr 3 485 455,-
 Andel av saldo: kr 48 854,80
 Innfrielsesdato: 30.09.2055
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,75%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av

fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning

Selskapet har ikke sikringsordning. Selskapet har panterett i aksjene for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd fra Global Connect er inkludert i felleskostnadene og utgjør kr 199,- per måned.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 22 797 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 210 854 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 843 417 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt plassert mellom Vålerenga, Kampen og Galgeberg. Dette er et område som kombinerer roen fra et etablert boligstrøk med umiddelbar tilgang til et pulserende byliv. Her bor du tilbaketrukket fra den tyngste trafikken, men med alt du trenger rett rundt hjørnet. Bydelen er preget av en blanding av klassiske bygårder og grønne lunger.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til dagligvarebutikker for en enkel handel i hverdagen. Både Vålerenga og Kampen byr på sjarmerende gater med lokale butikker, kafeer og spisesteder. En kort spasertur tar deg også til Jordal, med idrettsanlegg som Jordal Amfi, fotballbaner og skatepark. Treningssentre som SATS Kampen og CrossFit Gamlebyen er også like i nærheten.

Kollektivtilbudet er utmerket. Nærmeste bussholdeplass er Galgeberg, kun et par minutters gange unna, med hyppige avganger mot sentrum og Majorstuen. T-banestasjonen på Ensjø er innen gangavstand og gir enkel tilgang til hele byens rutenett. For den som sykler eller går, er det fine veier til sentrum, Tøyen og Grünerløkka.

Området har flere skoler og barnehager i nærheten, deriblant Jordal skole, Kampen skole og flere barnehager innenfor et par minutters gange. For rekreasjon og turer er det kort vei til grøntområder som Vålerengaparken og Kampen park, som er populære møteplasser for beboerne i området.

Parkering

Selskapet disponerer 15 garasjeplasser og 15 utendørs parkeringsplasser for utleie, tildelt av styret etter venteliste. Plassene følger ikke leiligheten ved salg, og

leieprisen er 500 kr/mnd. Mulighet for elbillading finnes i Brinken (gaten nedenfor), da forslag om ladere i selskapet ikke ble vedtatt.

Det er også beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2177 m²

Felles eiet tomt for aksjelaget på 2177 m², ifølge arealbekreftelse fra kommunen. Uteområdet ble rehabilitert i perioden 2007-2009, og fellesarealene holdes velstelt og ryddig. Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk med garasje datert 23.06.1965.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for nye balkonger, datert 27.02.1996.
- Ferdigattest for utskiftning av to heiser, datert 13.01.2022.
- Ferdigattest for etablering av 10 energibrønner, datert 18.10.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samstemmer med dagens bruk, datert 27.04.1962, samt tegninger for nye balkonger datert 06.04.1993. Kopi av tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 23.06.1965.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Balkong på ca. 6 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer én bod i kjelleren på ca. 2 m².

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, soverom, kjøkken, stue, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i

arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.

Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme. Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Standard

Dette er en 2-roms leilighet i en boligblokk hvor store, kostbare oppgraderinger er tatt hånd om. Boligselskapet har nylig gjennomført rørfornyning og vedlikehold av tak, og installert nytt bergvarmeanlegg og nye heiser. I selve leiligheten ble det i 2022 lagt nytt gulv i stue, kjøkken og gang. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Entré:

Døren er brann- og lydklassifisert og åpner inn til en gang med nytt gulv fra 2022. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko før man går videre inn i leiligheten.

Stue:

Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Det nye gulvet fra 2022 gir en gjennomgående og helhetlig flate. Rommet har en takhøyde på ca. 2,44 meter og utgang til balkongen.

Balkong:

Balkongen på ca. 6 m² er et privat uterom. Den har dekke av tremmeffiser og en skjermvegg mot naboen som gir redusert innsyn.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et eget rom med innredning med malte, glatte fronter og benkeplate i laminat. Overskapene ble fornyet i 2021. Gulvet er det samme som i stuen og gangen, lagt nytt i 2022. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter over kokesonen, og komfyr og kjøleskap medfølger handelen.

Soverom:

Soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2017 av forrige eier og har flislagte overflater med elektriske varmekabler i gulvet.

Innredningen består av et servantskap, speilskap, vegghengt toalett og et dusjkabinett. Rommet har naturlig avtrekk. Tilstandsrapporten har anmerkninger knyttet til alder og tekniske løsninger, og modernisering må påregnes over tid.

Overflater:

Gulv: 3-stavs eikeparkett (Eik Vienna) i stue, kjøkken, soverom og gang. Fliser på bad.

Vegger: Glatte, malte flater. Fliser på bad.

Himling: Glatte, malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 2,4 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Komfyr og kjøleskap medfølger. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Følgende medfølger i tillegg:

- Alt av lamper og gardinoppheng

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Lars-Erik Haga Kåsin

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng i hele blokka

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Nordisk energikontroll

Beskrivelse av arbeidet: Ny sentralfyr og bergvarme

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

Nei.

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

Ja.

Blir gjennomført i sammeiet.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Henry Hansen og sønn

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking og fasadevask i regi av Obos prosjekter

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

Ja.

Sameiet følger vedlikeholdsplan. Vinduer står på listen, men ikke før om ett par år.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2022:

- Nytt gulv i stue, kjøkken og gang (utført av Recover).

2021:

- Nye overskap på kjøkken.

2017:

- Oppgradert bad (utført av Elektriker Gruppen SMP AS og Espinoza Rør og Byggtjenester).

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2024:

- Rørfornyng (utført av Olimb), finansiert via lån på 3 500 000 kr.

- Utbedring av lekkasje i garasjen og installasjon av ny, digital garasjeportåpner.

- Utvidelse av sykkelparkering i garasjen.

2018:

- Etablert nye søppelbrønner.

2017:

- Utskifting av balkongdører og beslag.

2009:

- Rehabilitering av uteområde, støttemur og oppsetting av gjerde.

2004:

- Skifte av elektrisk fellesanlegg.

2003:

- Bytte av heisstyring, venstre heis.

- Nye lamper og elektrisk opplegg i fellesareal.

2001:

- Ny varmtvannstank og oppgradering av eksisterende anlegg.

2000:

- Utskifting av heisstyring.

1999:

- Utskifting av vinduer.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.05.2026.

Bygning: Leilighet i bygning oppført i 1961. Bygningen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger er utvendig forblendet med sprekkmurt teglstein.

Etasjeskillere er i betongkonstruksjoner fra byggeårene. Grunnmur er i betong med støpt såle, antatt

fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser. Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Bygningen tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Tak: Bygningen har flatt tak, antatt tekket med papp/ folie.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1998.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) utstyrt med kikkehull. Balkongdør med trerammer og isolerglass. Innvendige dører er profilerte, fabrikkklakkerte innerdører.

Balkong/terrasse: Utgang fra stue til balkong på ca 6 m². Balkongen er i stål- og betongkonstruksjoner. Dekket har tremmeffiser i plast. Rekkverk i stål/aluminium med plater og skjermvegg mot nabo.

VVS-installasjoner: Synlige, interne vannførende rør er i kobber. Interne og synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Badet har en eldre slukløsning, uten synlig membran eller klemring. Baderommet ble pusset opp i 2017, men dette antas å være en overflateoppussing da underliggende konstruksjoner er av eldre dato.

Ventilasjon: Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Badet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Tekniske detaljer: Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer. 8 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger

kursfortegnelse i skap. Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei 13.01.2023 Elvia

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ja Ja – Stekovn med over/undervarme

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

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

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen. Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stue: Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 19 mm gjennom hele rommet. Soverom: Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet. Største målbare avvik ble målt til ca. 13 mm gjennom hele rommet.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er montert dør i våtsonen.

- Bad - Overflater Gulv | 1) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav. 2) Det registreres moderate

tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | 1) Det er ikke synlig membran eller klemring. 2) Tettesjiktet (membran) har oversteget halvparten av forventet levetid. Tettesjiktet nærmer seg dermed moderniseringsbehov. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. 3) Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten. 4) Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Spalte fremstår også underdimensjonert i forhold til anbefalt luftmengde på våtrom.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder for avløpsrør i støpejern.

- Ventilasjon | Det er registrert manglende friskluftventiler

i oppholdsrom.

- Andre VVS-installasjoner | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Hølandsgata 1A, 0655 OSLO

Gnr. 231, bnr. 190, snr. 1

i Oslo kommune. Andelsnr. 27 i Hølandsgt 1 AS med orgnr. 921482302

Selger

Andreas Lassemo

Aksjeselskap

Hølandsgt 1 AS

Organisasjonsnummer: 921482302

Andelsnummer: 27

Hølandsgate 1 AS er et boligaksjeselskap som består av 74 leiligheter. Selskapet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra ordinær generalforsamling 15. april 2026 ble følgende vedtatt:

Styret fikk fullmakt til å utrede og eventuelt investere i kameraovervåking innenfor en ramme på kr 200 000,-. Styret skal utrede bruksrettsforholdene for terrasser i oppgang B og C videre.

Selskapet gjennomførte rørfornyning i 2024, finansiert med et låneopptak på 3,5 millioner kroner.

Kjekt å vite:

Selskapet har fellesvaskeri, gjesteleilighet, sportsboder og sykkel-/barnevognparkering.

Det er forbudt med kullgrill og engangsgriller på balkonger, men elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Det er ikke tillatt å montere synlige elementer på fasaden eller gjøre inngrep i betong- og bærevegger.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

Bare fysiske personer kan være aksjeeiere, og ingen kan eie mer enn én aksje. Staten, fylkeskommune eller kommune kan eie inntil ti prosent av boligene.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeselskapets forsikringselskap: KLP Skadeforsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 14460444

Husdyr: Dyrehold er tillatt, men skal ikke forstyrre naboer. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på plen eller på vegetasjonen. Det skal ikke legges ut mat til dyr/fugler da dette vil kunne tiltrekke seg skadedyr. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i aksjelaget. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Bekreftelse fra kjøper på at boligen skal benyttes som egen bolig må legges ved søknaden. Selger bærer risikoen for at kjøper blir godkjent som ny eier. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny eier, er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten og partene kan ikke fremme krav mot hverandre i forhold til at avtalen ikke blir gjennomført.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

På årsmøtet 15. april 2026 ble det vedtatt at styret skal utrede mulighetene for kameraovervåking og investere i dette innenfor en kostnadsramme på kr 200 000,-. Dette

kan medføre fremtidige kostnader for aksjeselskapet.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Aksjeeierne har vedlikeholdsplikt for boligens indre, inkludert våtrom, rør, elektrisk anlegg fra første hovedsikring, og rensing av vannlås/sluk. Ved støyende oppussingsarbeid skal naboer varsles to dager i forkant. Trapperom og korridorer skal holdes frie for gjenstander da disse er rømningsveier.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med fjernvarme via radiatorer. Det er varmekabler på bad.

Det er ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm for eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i

henhold til reguleringsplan S-2255, «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977.

Eiendommen berøres også av eldre reguleringsplan S-195GO, «Regulering av Østre bydel V, Oslo», vedtatt 28.04.1947. I tillegg er eiendommen regulert til øvrige kombinerte formål anlegg (feltnavn J1/J4) i vertikalnivå 1 (under bakken) i henhold til plan S-4870.

Eiendommen omfattes av «Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030», vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende). Kommuneplanen opphever helt eller delvis eldre reguleringsplaner, inkludert S-2255 og S-195GO. Dette innebærer at kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder foran de eldre planene ved eventuell motstrid.

Eiendommen omfattes av «Kommunedelplan for torg og møteplasser» (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Ved tiltak på eiendommen må det undersøkes om det er registrert biologisk mangfold på eller nær eiendommen. Dette kan medføre at det kreves en uttalelse fra Bymiljøetaten før en eventuell søknad kan behandles.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

301/231/190/1:

13.06.1897 - Dokumentnr: 900825 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1905 - Dokumentnr: 900251 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1925 - Dokumentnr: 993819 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1942 - Dokumentnr: 307001 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra Normannsgt.12.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1953 - Dokumentnr: 414240 - Best. om vann/ kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra Normannsgt.18.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1960 - Dokumentnr: 510905 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Legalpant: Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at aksjelaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler aksjeselskapet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie reguleres av selskapets vedtekter og borettslagslovens bestemmelser anvendes normalt tilsvarende. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6. Se vedtektene for eventuelle avvikende bestemmelser.

Selskapets vedtekter angir at aksjeeier ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Med styrets godkjenning kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom aksjeeier eller nærstående har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan også gis ved midlertidig fravær grunnet arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre

tungtveiende grunner. Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligaksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 44 273,93
Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Noteringsgebyr kr 4 150,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 4 150,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 112 873,93
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no

Tlf: 942 80 916

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

14.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HØLANDSGATA 1A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260042	
Selger 1 navn	
Andreas Lassemo	
Gateadresse	
Hølandsgata 1A	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88772848

Document reference: 02260042

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarerklæring (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
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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 egenerklæringskjemaet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Lassemo	2d1441188c0f223fec1215ef ea19234ba9e32c8b	28.04.2026 11:33:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260042

- 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>

Tilstandsrapport



📍 Hølandsgata 1 A, 0655 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 190, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22030-26074

Eiendomsverdi ref nr: BD1322

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6 m².
Tremmefliser i plast mot dekke.
Skjermvegg mot nabo.

Flislagt badrom.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

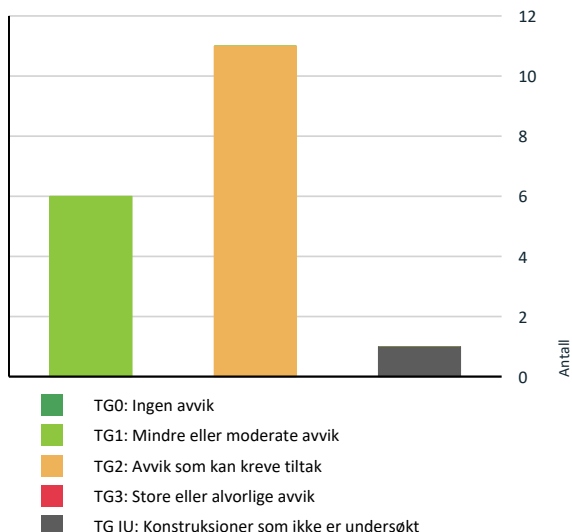
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong:

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår

1961

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1998.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaring, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaring, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaring.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6 m².

Tremmefliser i plast mot dekke.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger er utvendig forblendet med sprekkmurt teglstein.

Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1961, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmesolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten vurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Tilstandsrapport

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvisse riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående

Tilstandsrapport

hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 19 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.

Største målbare avvik ble målt til ca. 13 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, fabrikkklakkerte innerdører.

Normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2017 i regi av forrige eier.

Basert på synlige observasjoner, herunder slukløsning samt bruk av kabinett - er underliggende konstruksjoner av eldre dato. Oppussingen i 2017 antas derfor å være en overfalte oppussing.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten (eller har oversteget) av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og

Tilstandsrapport

løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

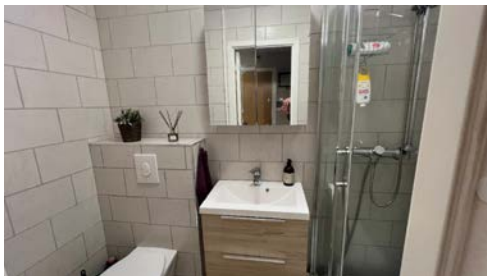
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannspøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

2. ETASJE > BAD

IG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 1) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.
- 2) Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak:

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Tiltak kan innebære ombygging av falloppbygging.

2)

Konsekvens:

Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:

Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

2. ETASJE > BAD

IG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre slukløsning, uten synlig membran eller klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1) Det er ikke synlig membran eller klemring.

2) Tettesjiktet (membran) har oversteget halvparten av forventet levetid.

Tettesjiktet nærmer seg dermed moderniseringsbehov.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

3) Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

4) Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1)

Konsekvens:

Eldre slukløsning uten synlig membrantilslutning eller klemring gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets avslutning mot sluk. Dette kan medføre økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner ved langvarig vannbelastning.

Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av slukets oppbygning og tilslutning mot tettesjikt. Ved rehabilitering av våtrommet bør sluk og tilhørende løsning oppgraderes til dagens anbefalte utførelse.

2)

Konsekvens:

Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett med egen avløpsløsning til sluk vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.

3)

Konsekvens:

Når det ikke foreligger dokumentasjon på bruk av mansjetter eller tilsvarende tetting ved rør- og gjennomføringer i våtsoner, lar utførelsen seg ikke verifisere. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettesjiktets oppbygning og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningen.

Dersom dette ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved fremtidig vedlikehold eller ombygging.

4)

Konsekvens:

Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil på vegg.

Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spalte fremstår også underdimensjonert i forhold til anbefalt luftmengde på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

2. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TGI Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl frys.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre svelling på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringsstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

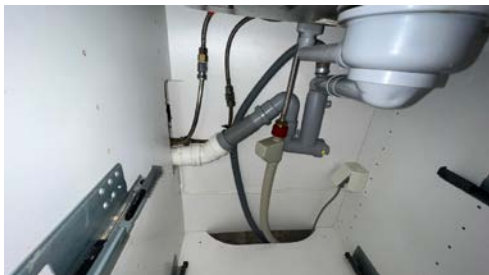
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder for avløpsrør i støpejern.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. .

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende friskluftventiler i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende friskluftventiler kan gi redusert luftutskifting og begrenset tilførsel av frisk luft. Dette kan medføre svekket inneløst klima, økt fuktbelastning og behov for hyppigere lufting.

Tiltak:

Det anbefales å etablere friskluftventiler eller annen dokumentert løsning for tilfredsstillende tilluft til oppholdsrom. Inntil tiltak gjennomføres bør det sørges for jevnlig utlufting.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:

Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer.

8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det

Tilstandsrapport

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 13.01.2023 Elvia
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ja – Stekovn med over/undervarme
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

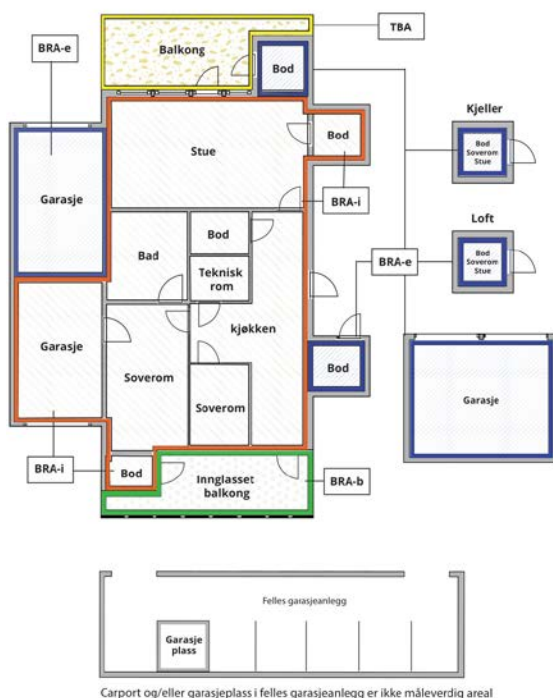
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	55			55	6
Kjeller (bod)		2		2	
SUM	55	2			6
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, kjøkken, stue, bad		
Kjeller (bod)		Bod	



Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 6 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 2,4 m².

Boden er merket med nr 13.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2017- Oppussing av bad utført av Elektriker Gruppen SMP AS og Espinoza Rør og Byggtjenester (forrige eier)
2021- Nye overskap på kjøkken utfør selv
2022 – Nytt gulv stue, kjøkken og gang. Utført av Recover etter vannlekasje.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	190		1	2186 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Hølandsgata 1 A

Hjemmelshaver

Hølandsgt 1 AS

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0203

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig



Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og tradisjonelle bygårder.

Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger er utvendig forblendet med sprekkmurt teglstein.

Flatt tak, antatt teknet med papp/folie.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.05.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til



Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

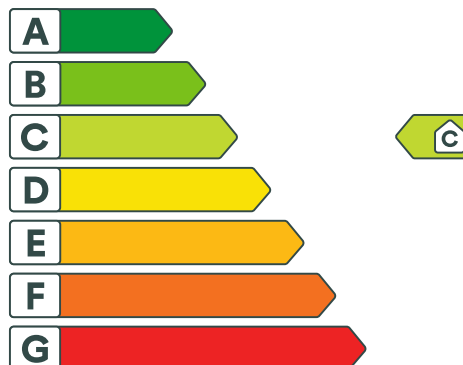
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.



Adresse Hølandsgata 1A, 0655 OSLO	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294745
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80592787
Gårdsnummer 231	Bruksnummer 190
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0203



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
120,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 120,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 749 kWh
---	---



Hølandsgata 1A, 0655 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hølandsgata 1A, 0655 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidstid

Brinkenegt. 3 - Hølandegt. 1 - Fremmannegt. 12.

65/1402

Arbeidets art

Nybygg.

Avgjørende myndighet

Bygningens art

17/6-1968.

Boligblokk med garasje.

Byggherre

A/S Hølandegaten 1, v/Sinding-Larsen & Sjønes A/S, Tollbugt. 4, Oslo - 1.

Byggesjef

Ark. E. Sjøstvang, Coenro gate 37, Oslo - 2.

Ansvarshavende

Ingeniør Ragnar Svansen, Tollbugten 25, Oslo - 1.

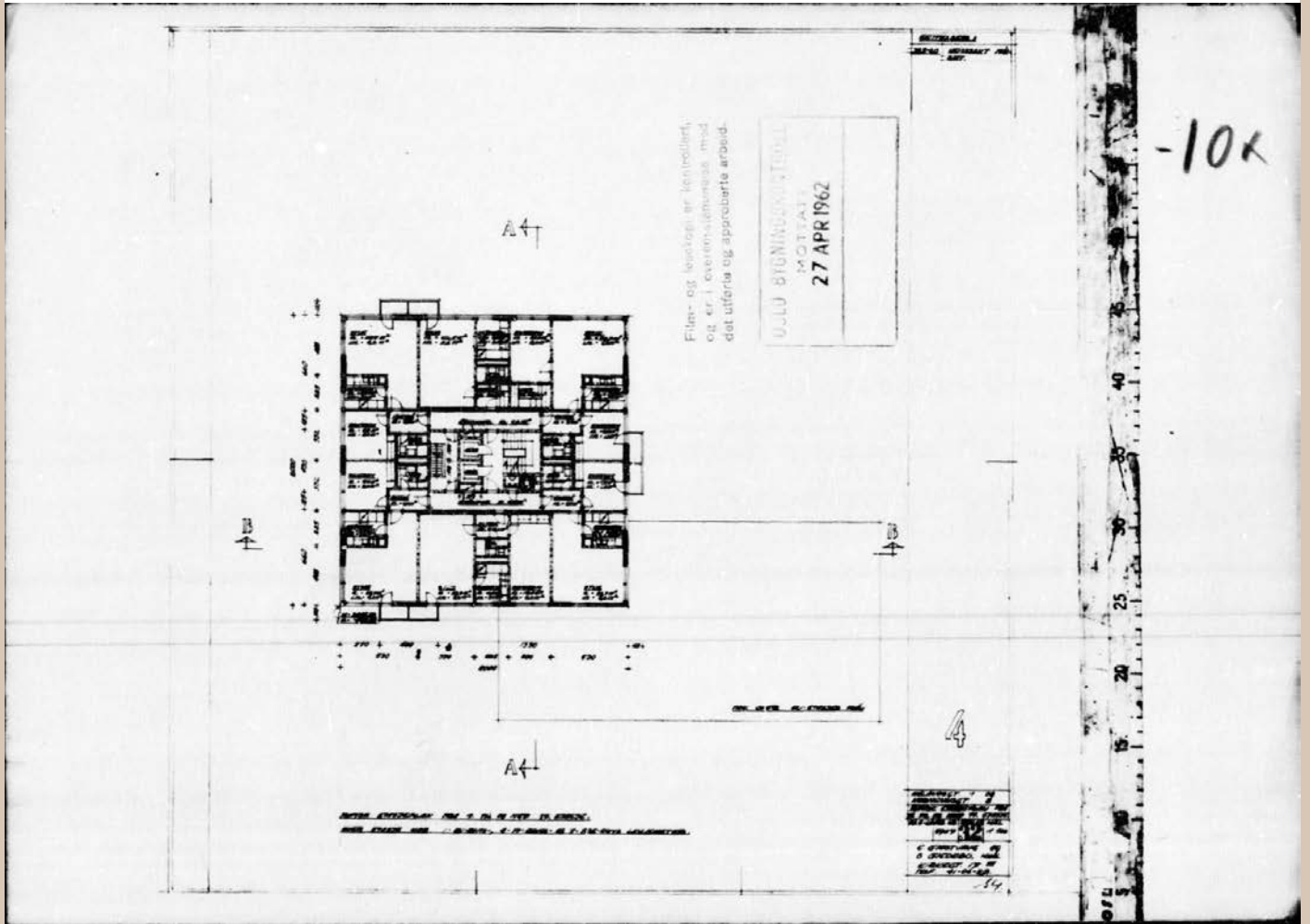
Ovennevnte byggerbehold er utført under lønnsomt styre.

Ved den avgjørende myndighet ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold.

Garasjen tillates ikke brukt som leger.

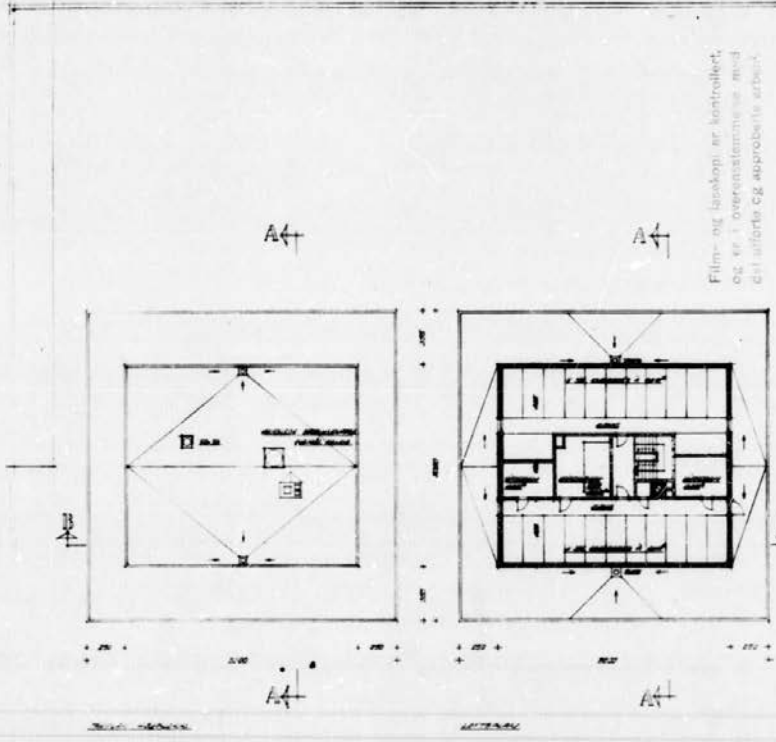
A. Olsen



Plan- og tekniske tegninger er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

ULLU BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 APR 1962

-10K



Film- og skoleoplysningskontroll
 og er i overensstemmelse med
 det utførte og approberte arbeid.

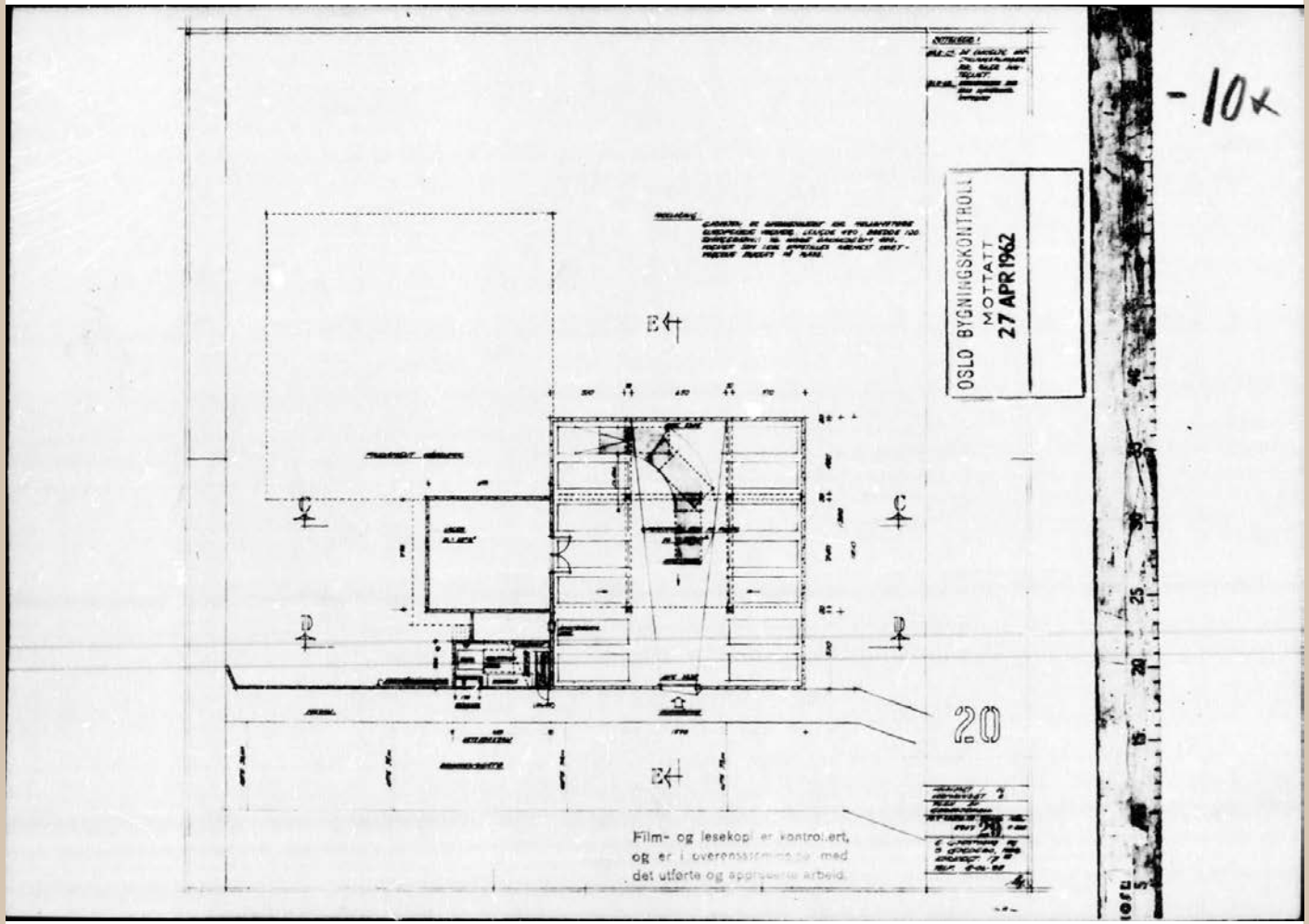
BYGNINGS-
 S.E.M. OMBUDS-
 NORSKOL
 TE NORSKOL

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 27 APR 1962

13

BYGNINGS-
 S.E.M. OMBUDS-
 NORSKOL
 TE NORSKOL





NOTISER!
 Alle arbejder og materialer
 skal være på stedet
 inden påbegyndelse af
 arbeidet.

BEHOLDNING
 GÅRDEKKE OG BEHOLDNINGER
 SKAL VÆRE UDVIKLET I
 SAMMENSAMMELSE MED
 BYGNINGSKONTROLLEN
 FØR ARBEJDET PÅ
 BEHOLDNINGER PÅ GÅRDEN

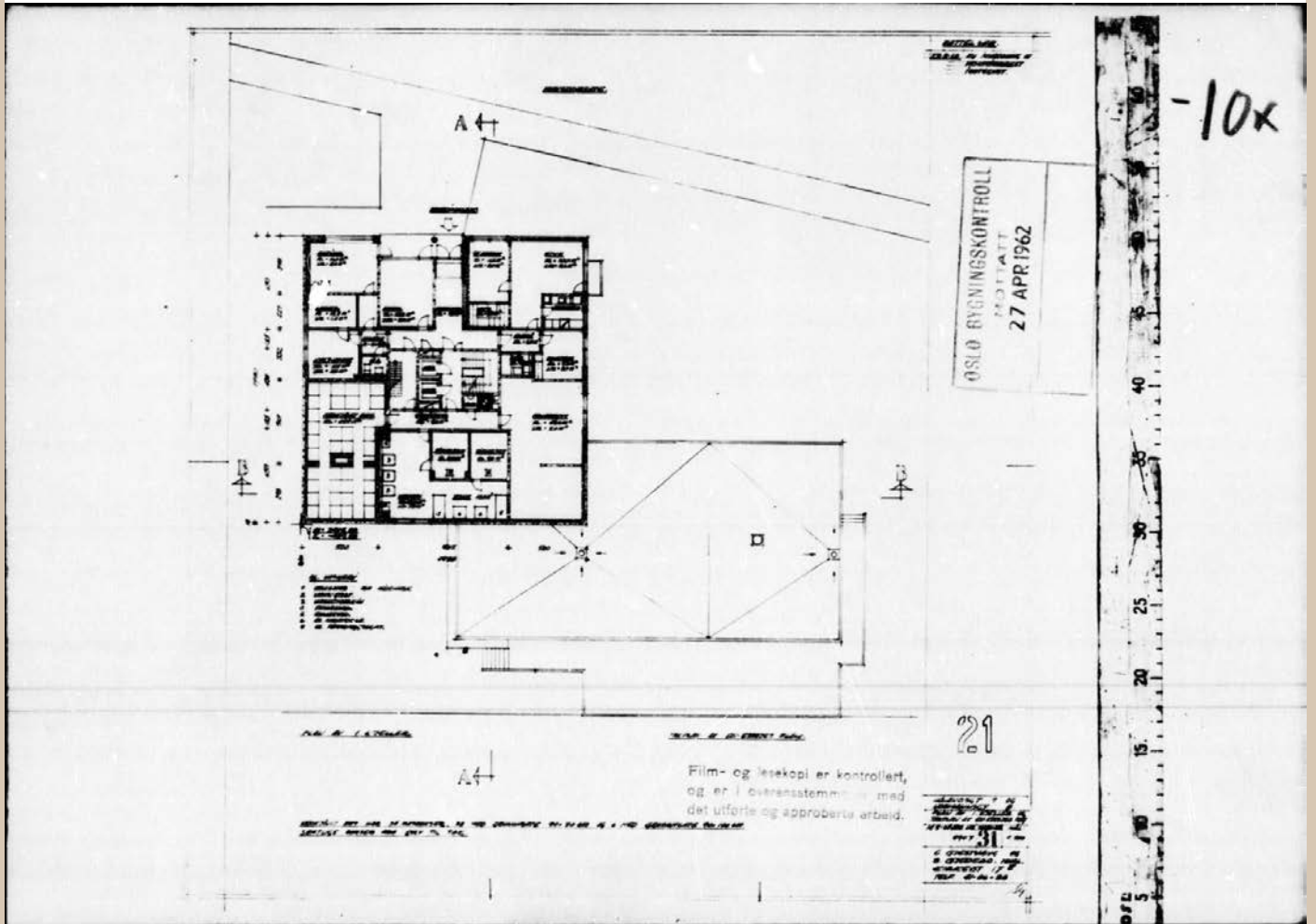
OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 27 APR 1962

-10x

20

Film- og lesekopier kontrollert,
 og er i overensstemmelse med
 det utførte og approberte arbeid.

BYGNINGSKONTROLL
 27 APR 1962



NOTIS: SE PLANEN FOR MER DETALJER

OSLO BYGNINGSKONTROLL
REGISTRERT
27 APR 1962

-10x



21

Film- og tekeopi er kontrollert, og er i overensstemming med det utførte og approberte arbeid.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5427
HØLANDSGT 1 AS

Velkommen til årsmøte i HØLANDSGT 1 AS

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Fuglen, adresse: St. Halvardsgate 33.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Formalisering av terrassene i oppgang B
8. Formalisering av eierskap til terrassene i B og C
9. Video overvåkning ved inngangene
10. Kamera for å forhindre innbrudd
11. Videoovervåkning av kjellerdør
12. Ekstra nøkkelbrikkelesere for dør mellom hoveddør og heis

Med vennlig hilsen,

Styret i HØLANDSGT 1 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Vi har møteleder fra OBOS: Thanh Trung Nguyen.

Forslag til vedtak

Thanh Trung Nguyen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5427 Årsregnskap 2025.pdf

2. 5427 Hølandsgt. 1 AS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-. Denne økningen er basert på den årlige justeringen av konsumprisindeksen (KPI)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

Sak 7

Formalisering av terrassene i oppgang B

Forslag fremmet av:

Per Simon Burman

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å ta opp en avklaring rundt terrassene i oppgang B.

Det har hele tiden vært lagt til grunn at disse terrassene er en del av leilighetene. Dette har også blitt bekreftet av styret tidligere, blant annet som en del av begrunnelsen for at leilighetene i B har høyere felleskostnader per kvadratmeter enn i A.

Samtidig fremstår det som om dette ikke er tydelig juridisk dokumentert eller formalisert.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slår fast at terrassene i oppgang B forutsettes å være en del av leilighetenes verdigrunnlag, slik dette tidligere er lagt til grunn ved fastsettelse av aksjebrok og felleskostnader.

Styret pålegges å sørge for at dette formelt og juridisk forankres gjennom nødvendig dokumentasjon og vedtektsendringer, slik at det foreligger tydelig og varig regulering av eierskap eller eksklusiv bruksrett.

Sak 8

Formalisering av eierskap til terrassene i B og C

Forslag fremmet av:

Jeanette Fjeldheim

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg vet at Simon Burman har sendt inn et forslag via vibbo om å formalisere dette med terrassene i B og C.

Har bare noen bemerkning/punkter til det, som jeg bare skriver her. Jeg håper at styret kan foreslå at vi formaliserer det som har trodd hele tiden, at vi eier terrassene, hvert fall at vi som bor i leilighetene har eksklusiv og varig bruksrett i det naturlig avgrensede området.

Jeg ber om at styret finner frem avtalen som ble gjort da barnehagen ble omgjort til leiligheter i 2005. Jeg mener det burde stå noe der. Denne finner ikke jeg. Kanskje dere kan høre med OBOS?

Jeg husker at jeg ble fortalt da jeg kjøpte leiligheten at jeg eide terrassen frem til der gjerdet som står mellom terrassene sluttet. Det står i alle salgsoppgaver vi har funnet, også av nyere dato, og det var klart med i prisen da vi kjøpte leiligheten. Ett av mine tre kriterier var leilighet med terrasse, så det var jeg spesielt opptatt av.

At vi har disse terrassene har også tidligere blitt brukt som argument fra (tidligere) styret for at vi har høyere leie (per kvadratmeter) enn de i A-blokken (selv om mange der har ballkong).

Vi vil også hevde at vi har eierskap/eksklusiv bruksrett fordi: 1) Det er gjennom oppsatte gjerder et fysisk avgrenset område som er brukt siden 2005. 2) Vi står alltid selv for å gjøre terrassen klar til våren (vedlikehold). 3) Vi har alle møbler og planter på terrassen. 4) Alle har sett i alle år at vi bruker våre terrasser uten å komme noen innvendinger eller påstander om at det skal være fellesareal (passivitet). 5) Gjennom salgsoppgaver og uttalelser fra styret har vi hatt en berettiget forventning om at terrassene er våre.

Dermed mener vi at vi har betalt for terrassene da vi kjøpte leiligheten og i tiden etter med forhøyet husleie, og at det faller på sin egen urimelighet hvis vi skal betale noe mer i form av husleie nå.

Men B og C er i mindretall (som vanlig) ved en avstemning, og det forundrer meg ikke om A-blokka motsetter seg forslaget fordi de ser sitt snitt til å tjene på dette.

Jeg viser i den forbindelse til alt styret rundt låneopptak for heisen i A-oppgangen (som jeg tok til Forlikrådet, men som ble avvist der fordi forlikrådet brukte for lang tid på saksbehandlingen, noe OBOS var klar over). Styret foreslo jo opprinnelig at vi i B og C skulle holdes utenfor låneopptaket (men selvsagt være med på drift og vedlikehold). Men en eller annen "luring" mente at Høyesterett hadde kommet til at også mindretallet i borettslag må være med på låneopptaket. Jeg mente at denne dommen ikke kunne brukes siden mindretallet der var 40 % og vi i B og C utgjør 8 %.

Vi vil i prinsippet kunne bli stemt ned av A-oppgangen i alle saker som de mener gagnar oss. Dette kan bare ikke være riktig i saker som dette. Derfor håper vi på drahjelp fra styret i denne saken.

Forslag til vedtak

Det vedtektsfestes at terrassene i noen boenheter i B og C tilhører leilighetene der. Eieforholdet er begrenset til der oppsatte gjerder mellom terrassene slutter.

Sak 9

Video overvåkning ved inngangene

Forslag fremmet av:
Anne Gro Stumberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av ganske mange tyverier både fra boder, og av sykler i fellesboden for sykler ønsker jeg at video overvåkning skal vurderes

Forslag til vedtak

Det monteres overvåkningskamera ved inngang til sykkelboder og ved døren til kjellerboder og øverst utenfor loftsbodene.

Sak 10

Kamera for å forhindre innbrudd

Forslag fremmet av:

Tuva Helene Solberg Martin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever gjentatte innbrudd av bod og sykkelparkering. Installasjon av kamera ved disse ferdselsområdene vil forhåpentligvis virke avskrekkende. Utskifting av nøkkel vil trolig ikke være tilstrekkelig tiltak, da det er mye mulig gjerningspersonen(e) enten bor her eller har tilgang på nøkkel.

Forslag til vedtak

Installere kamera ved boder og sykkelparkering

Sak 11

Videovervåkning av kjellerdør

Forslag fremmet av:

Isak Adrian Ytre-Eide Sture

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter det har vært en rekke innbrudd i kjeller kunne det vært lurt å ha videovervåkning ved inngangen, både for å se hva slags sikkerhetsforbedringer vi kan gjøre og for å se hvem som bryter seg inn.

Forslag til vedtak

Videovervåkning av kjellerdør.

Sak 12

Ekstra nøkkelbrikkeleserere for dør mellom hoveddør og heis

Forslag fremmet av:

Isak Adrian Ytre-Eide Sture

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Både dør mellom heis og hoveddør og dør til trimrom/sykkelrom kunne økt tryggheten ved å nøkkelbrikkeskannere der. Dette er i sammenheng med innbrudd i boder.

Forslag til vedtak

Ekstra nøkkelbrikkeleserere for dør mellom hoveddør og heis

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

2025-2026

Styret har hatt jevnlig arbeid gjennom hele året med saker som har kommet fra beboere. Her er en (ikke uttømmende) liste over saker som styret jobber med jevnlig:

- Spørsmål om salg og leie
- Spørsmål om nøkler og nøkkelchip
- Spørsmål om parkeringsplasser
- Tilbakemeldinger om forhold i blokka (lukt, støy, uorden og lignende)
- Problemer med dører, heiser og vaskemaskiner
- Administrering av gjesteleilighet, gjesteparkering, trimrom og vaskeriet

Takfornyingsprosjektet

I løpet av perioden har styret også gjennomført et stort prosjekt med takfornyingen. Dette var et prosjekt som måtte gjennomføres som følge av vedlikeholdsplanen vi fikk utarbeidet for noen år siden. Taket hadde flere problemer, blant annet lekkasje og løse deler på ventilasjonspipene. Derfor var dette et særs viktig og nødvendig arbeid.

Styret valgte å bruke en prosjektleder fra OBOS. Grunnen til dette er at styret kun har begrenset kunnskap om slike prosesser, og dette kunne føre til at gjennomføring av anbudsprosess og valg av entreprenør kunne fått et dårlig utfall. Vi så eksempelvis i arbeidet med rørfornyingen at vi hadde hatt godt av en ekstern prosjektleder til å håndtere samarbeidet med Olimb. Hjelpen vi fikk fra OBOS var svært god, og vi tror dette har spart oss for mye penger. Tilbudene var veldig varierende, og hadde vi ikke hatt hjelp av OBOS, så hadde vi kanskje ikke følt oss trygge på å gå for det rimeligste tilbudet. Vår kontaktperson fra OBOS hadde derimot flere gode innspill, og god kjennskap til dette firmaet, og hjalp oss derfor med den vurderingen.

Prosjektet skulle opprinnelig kun inneholde takfornyning, men da vi fikk beskjed om at entreprenør måtte sette opp stillas rundt hele blokka for å sikre sine arbeidere, så valgte vi også å inngå avtaler om fasadevask og vedlikehold av treverk på blokka. Dette har forhåpentligvis forlenget levetiden på vinduene noen år til, slik at det neste punktet på vedlikeholdsplanen, utbyte av alle vinduer i blokka, kan utsettes noe.

Dette prosjektet var svært omfattende og krevde i perioder ukentlige møter mellom styret, prosjektleder og entreprenør. I tillegg til dette så kom det flere eposter om dagen fra beboere, prosjektleder og entreprenør som måtte følges opp.

Digitaliseringsprosjektet

Styret valgte å digitalisere reservering av vaskerom og gjesteleilighet på lik linje som man har hatt med trimrommet. Styret har tilbudt veiledning dersom det var noen som trengte dette, og de få som har bedt om hjelp har fått dette. Ellers så har vi ikke fått så mange tilbakemeldinger etter dette tredde i kraft, så styret antar at dette fungerer fint.

Dugnader

Det ble gjennomført en vårdugnad den 15. mai og en høstdugnad den 30. oktober. Her satte styret opp noen punkter som måtte gjennomføres (rydding, lusing etc.), og vi ønsker å takke de som møtte opp! Det ble særlig

god stemning på vårdugnaden, da vi hadde sosialt med god mat og (muligens litt lite gjennomstekt) grillmat i etterkant. Styret håper for øvrig at flere beboere kommer på dugnader fremover.

Økonomi

Økonomien for aksjeselskapet viser at vi fremdeles har mye lån, særlig etter de store vedlikeholdsprosjektene vi har hatt de siste årene, men vi kan også se at strømregningen går ned. Dette er i stor grad på grunn av bergvarmen som hjelper med å varme opp blokka.

Utgiftsøkningen ifm. takfornyingsprosjektet er beskrevet tidligere i rapporten.

Planer fremover

Styret ser flere mulige prosjekter, men vil forsøke å holde tilbake der vi kan. Blokka har vært gjennom store rehabiliteringsprosjekter de siste årene, og vi ønsker å gi beboerne en liten pause.

Noen mindre prosjekter er å markere opp parkeringsplassene på nytt, da markeringene nå er slitte og delvis asfaltert over. I tillegg vil vi da markere opp den nye gjesteparkeringen i hagen.

Vinduene må på et tidspunkt byttes ut, men vi håper at den forbedringen som ble gjort sammen med takfornyingen vil kunne utsette dette med noen år. Vi må nok allikevel forvente at dette må gjøres innen fem år.

Til slutt vil vi takke alle beboerne for den innsatsen dere gjør for oss og for hverandre hver eneste dag. Vi opplever at det stort sett er veldig god stemning i blokka, og at vi alle ønsker hverandre godt.

HØLANDSGT. 1 A/S
ORG.NR. 921482302, KLIENTNR. 5427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 523 423	4 357 232	4 544 000	4 692 000
Andre inntekter	3	129 119	124 700	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 652 542	4 481 932	4 664 000	4 812 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-300 000
Avskrivninger	14	-675 396	-703 562	0	-640 000
Revisjonshonorar	6	-14 335	-11 188	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-128 663	-122 785	-128 000	-133 760
Konsulenthonorar		-241 998	-38 438	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-3 682 761	-4 388 556	-1 681 000	-432 230
Forsikringer		-185 867	-359 136	-278 000	-311 360
Kommunale avgifter	8	-727 186	-667 831	-746 260	-783 619
Energi/fyring	9	-444 982	-477 240	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 545	-181 488	-174 000	-179 220
Andre driftskostnader	10	-244 124	-248 897	-308 000	-313 310
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 884 335	-7 518 602	-4 060 260	-3 558 799
DRIFTSRESULTAT		-2 231 793	-3 036 670	603 740	1 253 201
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 473	53 813	1 500 000	0
Finanskostnader	12	-1 216 737	-1 187 649	-1 205 000	-1 205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 186 264	-1 133 836	295 000	-1 205 000
ÅRSRESULTAT		-3 418 058	-4 170 506	898 740	48 201
Overføringer:					
Udekket tap:		-3 418 058	-4 170 506		

HØLANDSGT. 1 A/S
ORG.NR. 921482302, KLIENTNR. 5427

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	665 357	672 077
Tomt		180 000	180 000
Andre varige driftsmidler	14	5 255 457	5 924 132
SUM ANLEGGSMIDLER		6 100 813	6 776 209
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 398	27 891
Forskuddsbetalte kostnader		157 240	15 124
Andre kortsiktige fordringer	15	67 371	0
Driftskonto OBOS-banken		876 827	693 503
Sparekonto OBOS-banken		669 175	646 621
SUM OMLØPSMIDLER		1 795 011	1 383 139
SUM EIENDELER		7 895 825	8 159 348
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	111 000	111 000
Udekket tap	17	-16 076 189	-12 658 132
SUM EGENKAPITAL		-15 965 189	-12 547 132
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 815 981	19 688 071
Annen langsiktig gjeld	19	856 000	856 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 671 981	20 544 071
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 815	35 753
Leverandørgjeld		81 064	119 986
Påløpte renter		7 154	6 635
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		189 033	162 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 895 825	8 159 348
Pantstillelse	20	20 056 000	21 956 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2026

Styret i Hølandsgt. 1 A/s

Bjørn Harald Hegreberg Garborg

Ingri Oline Bjørnevik

Rakel Marie Breivik

Andreas Lassemo

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 047 936
Garasje	150 910
Bredbånd	176 314
Leie antenneplass	60 770
Parkering	90 000
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 507
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 523 423

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	10 400
Leie base/antenne Telenor Norge AS	56 719
Leie base/antenne Telia Norge AS	59 000
Utleie	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	129 119

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -39 480

SUM PERSONALKOSTNADER -39 480

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -280 000

SUM STYREHONORAR -280 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -14 335

SUM REVISJONSHONORAR -14 335

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I -3 449 556

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 449 556

Drift/vedlikehold bygninger -69 029

Drift/vedlikehold VVS -73 608

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 125

Drift/vedlikehold heisanlegg -54 936

Drift/vedlikehold brannsikring -12 426

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -17 931

Kostnader dugnader -3 150

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 682 761

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -469 156

Feie- og tilsynsgebyr -243

Renovasjonsgebyr -257 786

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -727 186

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -444 982

SUM ENERGI / FYRING -444 982

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 220
Container	-13 348
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Diverse utstyr	-2 878
Vaktmestertjenester	-104 049
Renhold ved firmaer	-50 969
Snørydding	-50 788
Andre driftskostnader	-4 456
Andre kontorkostnader	-4 084
Bank- og kortgebyr	-3 403
Øreavrounding	0
Velferdskostnader	-1 932
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 127

NOTE 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 741
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 554
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 443
Andre renteinntekter	1 735
SUM FINANSINNEKTER	30 473

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-21 158
Pantegjeldsrenter	-292 435
Pantegjeldsrenter	-304 869
Pantegjeldsrenter	-346 099
Pantegjeldsrenter	-208 159
Pantegjeldsrenter	-42 548
Renter på leverandørgjeld	-1 469
SUM FINANSKOSTNADER	-1 216 737

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	665 357
SUM BYGNINGER	665 357

Tomten ble kjøpt i 1959.

Gnr.231/bnr.190

Bygningen er avskrevet med 1% i år.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Nedgravd avfallsanlegg		
Tilgang 2018	594 769	
Avskrevet tidligere	-366 774	
Avskrevet i år	-54 719	173 276
Tørketrommel		
Tilgang 2022	32 494	
Avskrevet tidligere	-13 540	
Avskrevet i år	-5 686	13 268
Varmepumpe		
Tilgang 2023	6 307 980	
Avskrevet tidligere	-630 798	
Avskrevet i år	-608 270	5 068 912
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 255 457
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-668 674

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	67 371
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	67 371

NOTE 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapital	111 000
SUM AKSJEKAPITAL	111 000

Aksjekapitalen er på kr 111 000 fordelt på 74 aksjer à kr 1 500.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-700 000

Nedbetalt tidligere

327 857

Nedbetalt i år

68 350

-303 793

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-5 400 000

Nedbetalt tidligere

517 161

Nedbetalt i år

84 622

-4 798 217

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-5 500 000

Nedbetalt tidligere

411 621

Nedbetalt i år

82 665

-5 005 714

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

120 960

Nedbetalt i år

80 951

-5 798 089

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-3 500 000

Nedbetalt tidligere

34 330

Nedbetalt i år

44 345

-3 421 325

OBOS-banken AS

Flytende rente

Opprinnelig 2025

-3 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

11 157

-3 488 843

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-22 815 981****NOTE 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-856 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-856 000**

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	22 815 981
TOTALT	22 815 981

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	665 357
Tomt	180 000
TOTALT	845 357



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HØLANDSGT 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØLANDSGT 1 AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 81.166.xxx.xxx

2026-03-10 19:27:12 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: Q1QVD-VMMYN-Z7O2W-KE6ZJ-07UHF-JQJCT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

20 av 22

547 Hølandsgt. 1 AS.pdf

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26

Selskapsnummer: 5427 Selskapsnavn: HØLANDSGT 1 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HØLANDSGT 1 AS

Organisasjonsnummer: 921482302

Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Fuglen, adresse: St. Halvardsgate 33.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Vi har møteleder fra OBOS: Thanh Trung Nguyen.

Forslag til vedtak:

Thanh Trung Nguyen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Rakel Marie Breivik er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-. Denne økningen er basert på den årlige justeringen av konsumprisindeksen (KPI)

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-.

✓ Vedtatt.

7. Formalisering av terrassene i oppgang B

Fremmet av: Per Simon Burman

Jeg ønsker å ta opp en avklaring rundt terrassene i oppgang B.

Det har hele tiden vært lagt til grunn at disse terrassene er en del av leilighetene. Dette har også blitt bekreftet av styret tidligere, blant annet som en del av begrunnelsen for at leilighetene i B har høyere felleskostnader per kvadratmeter enn i A.

Samtidig fremstår det som om dette ikke er tydelig juridisk dokumentert eller formalisert.

Styrets innstilling

Begrunnelse til nytt vedtak på terrassesaken til Jeanette og Simon: Styret mener at et vedtak om å gi bort bruksrett eller eierforhold til leiligheter i B- og C-blokka må utredes bedre før et slikt vedtak kan fattes, for at vedtaket ikke skal bli erklært ugyldig i etterkant. Denne saken må heller belyses gjennom et samarbeid mellom styret og OBOS der styret utreder fakta i saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen slår fast at terrassene i oppgang B forutsettes å være en del av leilighetenes verdigrunnlag, slik dette tidligere er lagt til grunn ved fastsettelse av aksjebrøk og felleskostnader.

Styret pålegges å sørge for at dette formelt og juridisk forankres gjennom nødvendig dokumentasjon og vedtektsendringer, slik at det foreligger tydelig og varig regulering av eierskap eller eksklusiv bruksrett.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra styret: Styret skal utrede hvorvidt leilighetene i B og C-blokka har bruksrett eller eierforhold til terrasseområder i tilknytning til leilighet.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Formalisering av eierskap til terrassene i B og C

Fremmet av: Jeanette Fjeldheim

Jeg vet at Simon Burman har sendt inn et forslag via vibbo om å formalisere dette med terrassene i B og C.

Har bare noen bemerkning/punkter til det, som jeg bare skriver her. Jeg håper at styret kan foreslå at vi formaliserer det som har trodd hele tiden, at vi eier terrassene, hvert fall at vi som bor i leilighetene har eksklusiv og varig bruksrett i det naturlig avgrensede området.

Jeg ber om at styret finner frem avtalen som ble gjort da barnehagen ble omgjort til leiligheter i 2005. Jeg mener det burde stå noe der. Denne finner ikke jeg. Kanskje dere kan høre med OBOS?

Jeg husker at jeg ble fortalt da jeg kjøpte leiligheten at jeg eide terrassen frem til der gjerdet som står mellom terrassene sluttet. Det står i alle salgsoppgaver vi har funnet, også av nyere dato, og det var klart med i prisen da vi kjøpte leiligheten. Ett av mine tre kriterier var leilighet med terrasse, så det var jeg spesielt opptatt av.

At vi har disse terrassene har også tidligere blitt brukt som argument fra (tidligere) styret for at vi har høyere leie (per kvadratmeter) enn de i A-blokken (selv om mange der har ballkong).

Vi vil også hevde at vi har eierskap/eksklusiv bruksrett fordi: 1) Det er gjennom oppsatte gjerder et fysisk avgrenset område som er brukt siden 2005. 2) Vi står alltid selv for å gjøre terrassen klar til våren (vedlikehold). 3) Vi har alle møbler og planter på terrassen. 4) Alle har sett i alle år at vi bruker våre terrasser uten å komme noen innvendinger eller påstander om at det skal være fellesareal (passivitet). 5) Gjennom salgsoppgaver og uttalelser fra styret har vi hatt en berettiget forventning om at terrassene er våre.

Dermed mener vi at vi har betalt for terrassene da vi kjøpte leiligheten og i tiden etter med forhøyet husleie, og at det faller på sin egen urimelighet hvis vi skal betale noe mer i form av husleie nå.

Men B og C er i mindretall (som vanlig) ved en avstemning, og det forundrer meg ikke om A-blokka motsetter seg forslaget fordi de ser sitt snitt til å tjene på dette.

Jeg viser i den forbindelse til alt styret rundt låneopptak for heisen i A-oppgangen (som jeg tok til Forliksrådet, men som ble avvist der fordi forliksrådet brukte for lang tid på saksbehandlingen, noe OBOS var klar over). Styret foreslo jo opprinnelig at vi i B og C skulle holdes utenfor låneopptaket (men selvsagt være med på drift og vedlikehold). Men en eller annen "luring" mente at Høyesterett hadde kommet til at også mindretallet i borettslag må være med på låneopptaket. Jeg mente at denne dommen ikke kunne brukes siden mindretallet der var 40 % og vi i B og C utgjør 8 %.

Vi vil i prinsippet kunne bli stemt ned av A-oppgangen i alle saker som de mener gagnar oss. Dette kan bare ikke være riktig i saker som dette. Derfor håper vi på drahjelp fra styret i denne saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det vedtektsfestes at terrassene i noen boenheter i B og C tilhører leilighetene der. Eieforholdet er begrenset til der oppsatte gjerder mellom terrassene slutter.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra styret: Styret skal utrede hvorvidt leilighetene i B og C-blokka har bruksrett eller eierforhold til terrasseområder i tilknytning til leilighet.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Video overvåkning ved inngangene

Fremmet av: Anne Gro Stumberg

På bakgrunn av ganske mange tyverier både fra boder, og av sykler i fellesboden for sykler ønsker jeg at video overvåkning skal vurderes

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det monteres overvåkingskamera ved inngang til sykkelboder og ved døren til kjellerboder og øverst utenfor loftsbodene.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra styret: Styret utreder mulighetene for kameraovervåking i blokka og investerer i dette dersom det er økonomisk og lovlig gjennomførbart. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på kr. 200 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Kamera for å forhindre innbrudd

Fremmet av: Tuva Helene Solberg Martin

Vi opplever gjentatte innbrudd av bod og sykkelparkering. Installasjon av kamera ved disse ferdselsområdene vil forhåpentligvis virke avskrekkende. Utskifting av nøkkel vil trolig ikke være tilstrekkelig tiltak, da det er mye mulig gjerningspersonen(e) enten bor her eller har tilgang på nøkkel.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Installere kamera ved boder og sykkelparkering

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra styret: Styret utreder mulighetene for kameraovervåking i blokka og investerer i dette dersom det er økonomisk og lovlig gjennomførbart. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på kr. 200 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

11. Videoovervåkning av kjellerdør


Fremmet av: Isak Adrian Ytre-Eide Sture

Etter det har vært en rekke innbrudd i kjeller kunne det vært lurt å ha videoovervåkning ved inngangen, både for å se hva slags sikkerhetsforbedringer vi kan gjøre og for å se hvem som bryter seg inn.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Videoovervåkning av kjellerdør.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra styret: Styret utreder mulighetene for kameraovervåking i blokka og investerer i dette dersom det er økonomisk og lovlig gjennomførbart. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på kr. 200 000,-.

 Forslaget ble vedtatt

12. Ekstra nøkkelbrikkeleserere for dør mellom hoveddør og heis


Fremmet av: Isak Adrian Ytre-Eide Sture

Både dør mellom heis og hoveddør og dør til trimrom/sykelrom kunne økt tryggheten ved å nøkkelbrikkeskannere der. Dette er i sammenheng med innbrudd i boder.

Styrets innstilling

Begrunnelse for at vi avviser sak til Isak med egen nøkkelbrikke inn til heis: God tanke, men dette blir vanskelig å administrere. Styret mener at utredning av overvåking dekker opp det sikkerhetsmessige aspektet ved forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Ruben André Knutsen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: ruben.knutsen@emera.no

Deres ref.: 02260042 . Vår ref.: 5427-1-027

Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hølandsgt. 1 A/S
Organisasjonsnr: 921482302
Aksjonær: Lassemo, Andreas
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 027
Aksjeboenhetsnummer: 00027
Adresse: Hølandsgata 1, 0655 OSLO
Aksjenummer: 27
Gnr. 231
Bnr. 190

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapet har 15 garasjeobjekter og 15 parkeringsplasser til utleie. Kontakt styret for mer informasjon.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207832561
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%

Restsaldo: 297 901,00
Innfrielsesdato: 30.10.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207850691
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 4 790 992,00
Innfrielsesdato: 28.02.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207864498
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 4 998 666,00
Innfrielsesdato: 30.12.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208126512
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 5 791 212,00
Innfrielsesdato: 30.05.2053
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208253077
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 3 417 571,00
Innfrielsesdato: 28.02.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208602543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 3 485 455,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 068,84,-
Herav:

Felleskostnader
Bredbånd

Pr. dags dato
4 869,84
199,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 427,-
Fradragsberettigede kostnader: 17 055,-
Annen formue: 22 797,-
Gjeld: 319 805,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207832561
Restsaldo: 4 173,49
Kapitalkostnader: 104,02
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207850691
Restsaldo: 67 151,31
Kapitalkostnader: 430,39
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207864498
Restsaldo: 70 069,81
Kapitalkostnader: 442,16
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208126512
Restsaldo: 81 173,07
Kapitalkostnader: 486,38
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208253077
Restsaldo: 47 903,43
Kapitalkostnader: 287,51
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208602543
Restsaldo: 48 854,80
Kapitalkostnader: 287,01
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 319 325,91,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

Vedtekter for Hølandsgate 1 AS

Org nr 921482302

Revidert på ordinær generalforsamling 23. mai 2016

Revidert på ordinær generalforsamling 05. juni 2012

Revidert på ordinær generalforsamling 23. mai 2007

Vedtatt på generalforsamling 11. mai 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapets har Gnr. 231, Bnr. 190 og ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

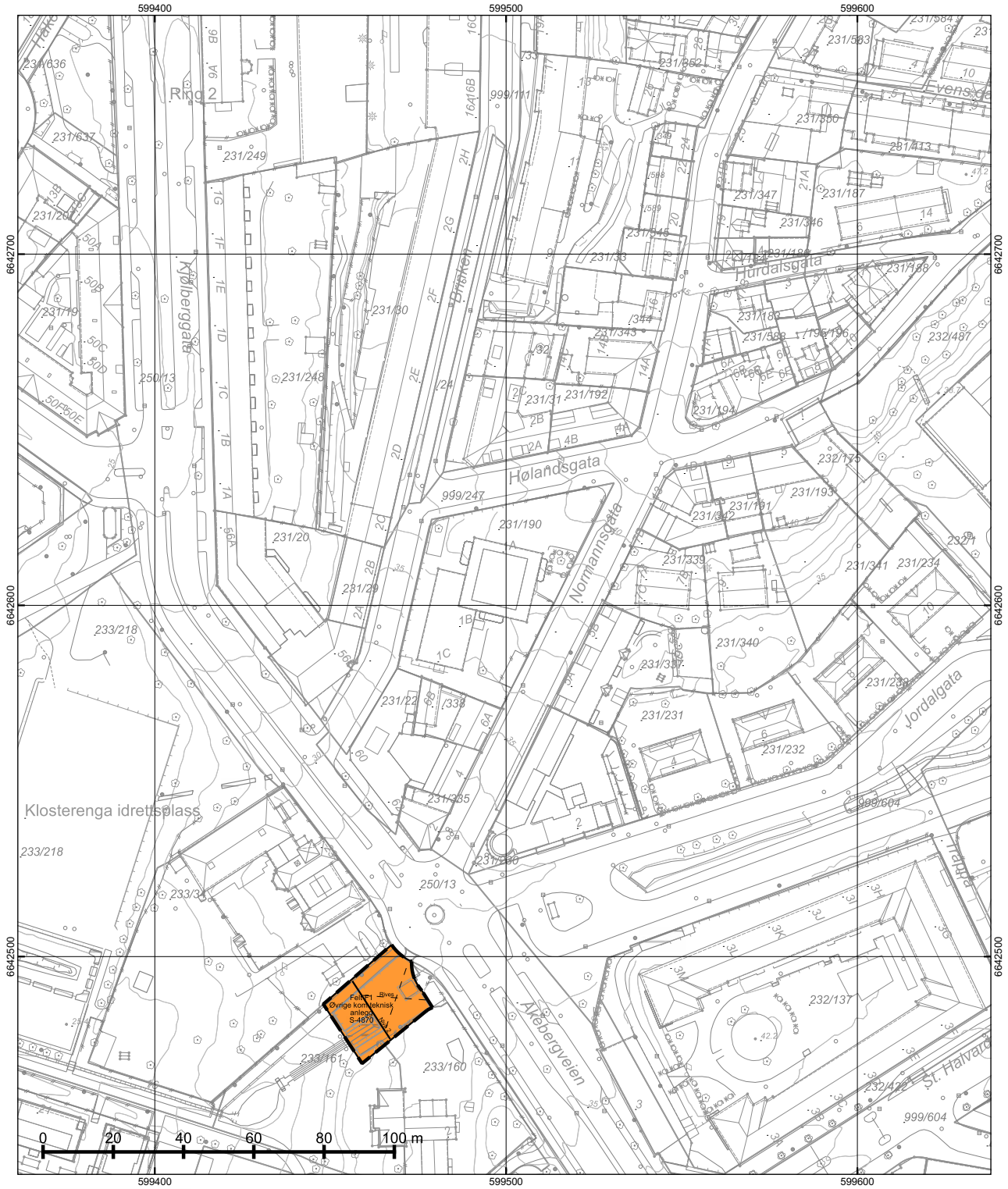
10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Mai. 2016



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 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: 153556/ 86527321

Deres ref.:

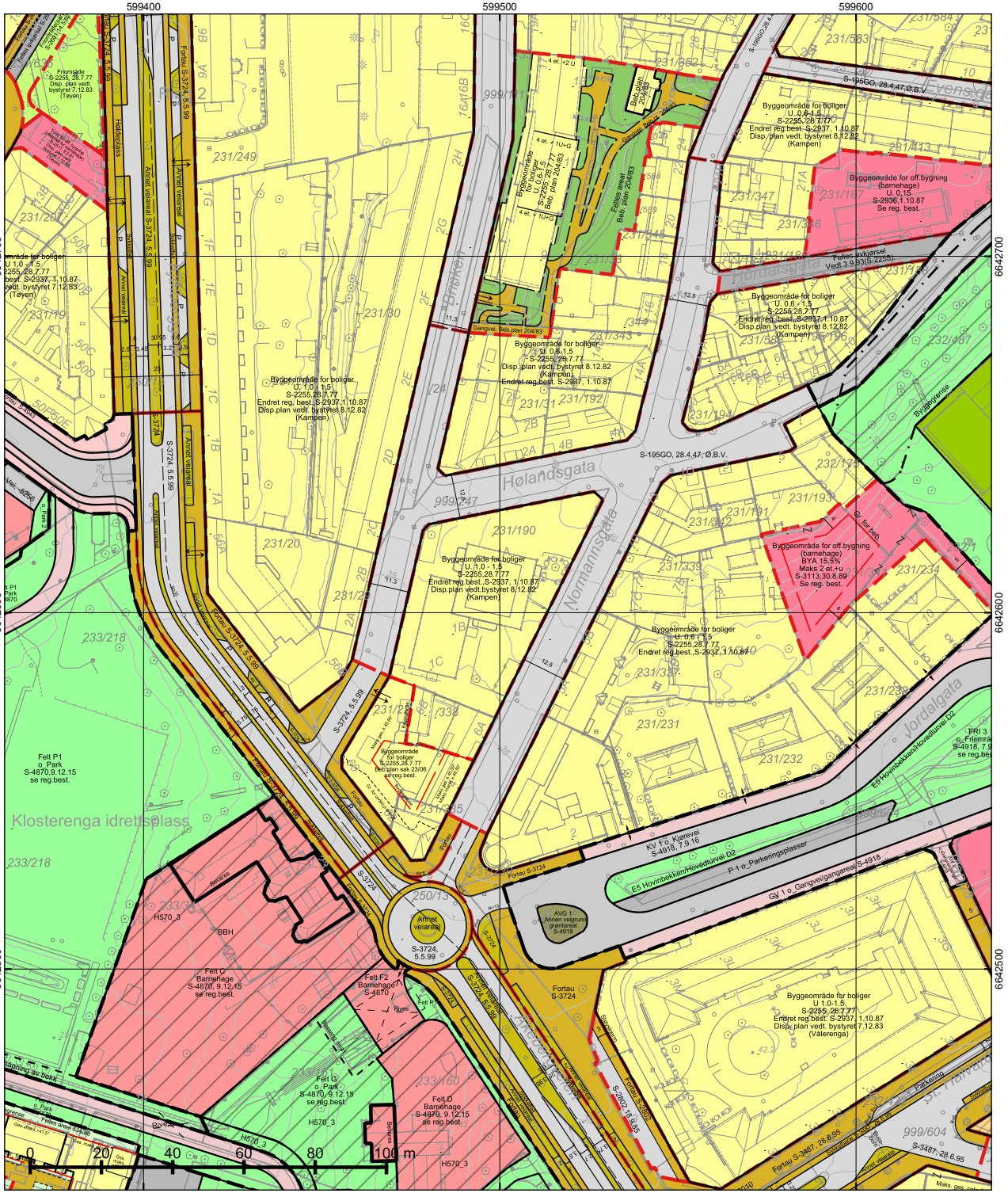
Adresse: Hølandsgata 1

Kommentar:

Gnr/Bnr: 231/190

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



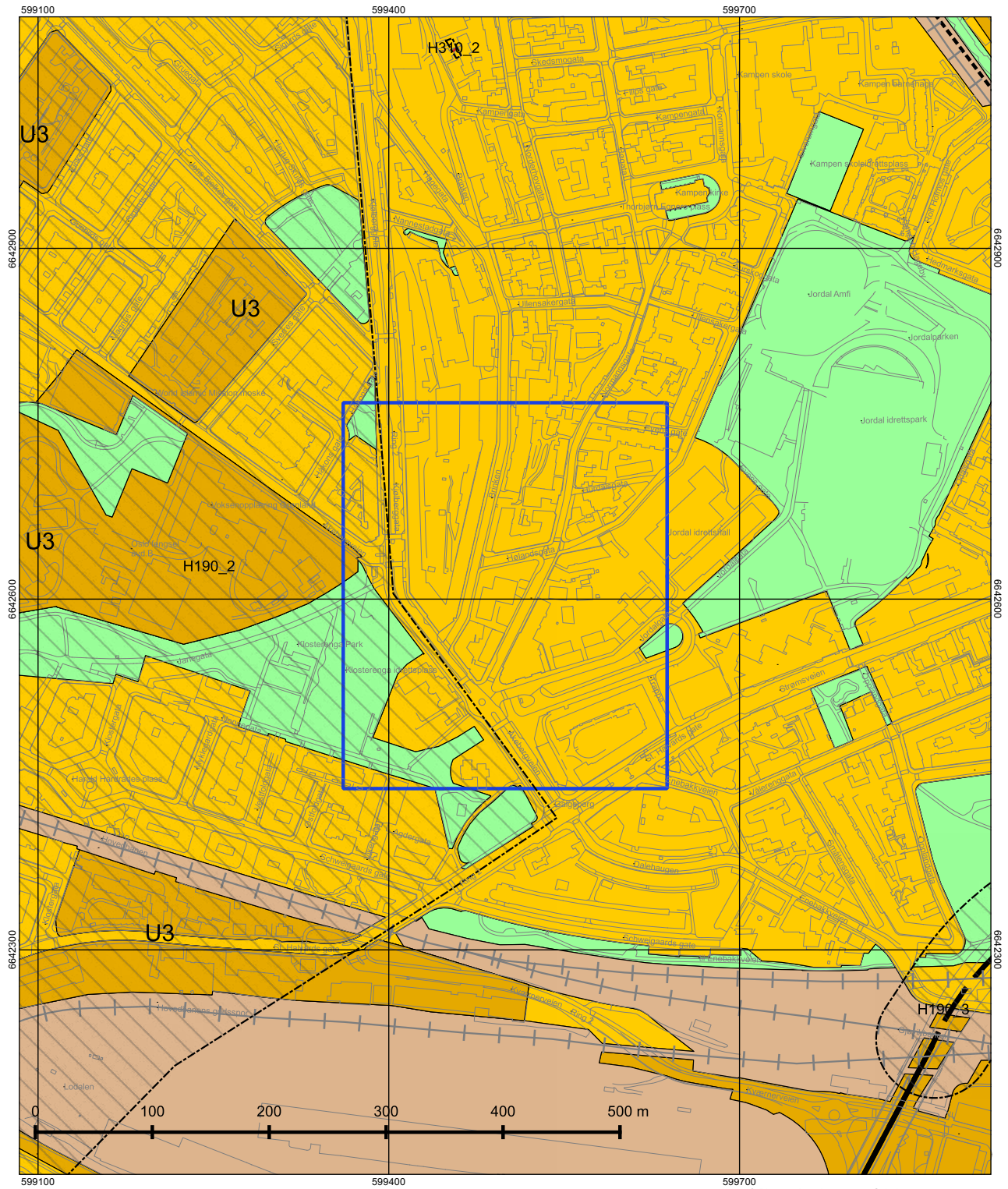
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 23.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr: 153556/ 86527321</p> <p>Adresse: Hølandsgata 1</p> <p>Gnr/Bnr: 231/190</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	72 - Felles lekeareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårds plass		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		932 - Regulert kant kjørebane
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrensning
	312 - Fortau		Formålgrensning
	316 - Gatetun/gågate		Foreløpig plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrensning (gammel lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		Plangrensning (ny lov)
	1161 - Barnehage		RpRegulertHøyde
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Feltinndeling
	1400 - Idrettsanlegg		Grensning for bebyggelse
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		Beregnet senterlinje veg
	2010 - Veg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2011 - Kjøreveg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2012 - Fortau		Byggegrensning
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som inngår i planen
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2017 - Sykkelveg/-felt		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Oppheving av eiendomsgrensning
	2080 - Parkering		Inn-/utkjøring
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		Avkjørsel
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrensning		
	RpBestemmelseGrensning		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrensning		
	RpBåndleggingGrensning		



Dato: 23.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153556/86527321
 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

HUSORDENSREGLER FOR HØLANDSGATA 1 AS
Siste endret på ordinær generalforsamling 26.04.2022

Formål:

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

1. Brannvarslingsanlegget

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

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

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

Møteplass når brannalarmen går er parkeringsplassen på eiendommen.

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

2. Leiligheten

2.1. Stille i leiligheten

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

2.1.2 Ved selskapeligheter eller besøkende

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

2.1.2 Støy fra musikk

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

2.2. Fasader, bygningsmessige endringer.

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

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

2.3. Utleie/framleie

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

2.4 Balkongen

Planter og blomster skal i hovedsak holdes innenfor balkongrekkverk. Det er ikke lov å kaste noe ned fra balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk eller gass grill, men forbud mot kullgrill og engangsgrillere.

2.4.1 Rensing av balkongrenna

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

2.6 Lufting av tepper, tøy m. m.

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

2.7. Skader, feil og mangler

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

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

3. Oppussing

3.1 Dekking av brannvarsler ved oppussing

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

3.2. Oppsussingsstøy, og varsel om støy

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

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

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

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

3.3 Oppbevaring av avfall og materiell ved oppussing

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

3.4 Stenging av hovedkraner

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

3.5 Våtromsnorm og lufteventiler

Aksjonærer har plikt til å opprettholde våtromsnormen.

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

4. Avfallshåndtering.

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

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

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

5. Parkering av sykler, biler m.m.

5.1 Oppbevaring av sykler og annet.

Plassering av sykler og annet skal skje slik at dette ikke er til hinder for fri ferdsel.

Sykler skal ikke hensesettes i gårdens inngangspartier og på gangstier. EL-sparkesykler skal plasseres utenfor eiendommen. Sykler kan parkeres i angitt sykkelrom. Det er ikke tillatt å parkere sykler i sykkelrommet som ikke er i jevnlig bruk. Sykler som opplagt ikke er i bruk,

f.eks. punkterte, kan bli fjernet uten varsel. Sykler som ikke er i bruk skal oppbevares i egen bod eller leilighet. Ved opprydding av sykler skal styret varsle om dette 14 dager før. Sykler må da merkes for å unngå å bli fjernet.

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

5.2 Parkering av biler

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

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

6. Fellesvaskeriet og gjesteleilighet i 1. etasje

6.1 Fellesvaskeriet

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

6.2. Gjesteleiligheten

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

7. Annet

7.1. Dyrehold

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

7.2 Røyking

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

7.3 Låsing av hovedinngangsdør

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

7.4 Bruk av heisene

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

7.5 Varsel til styret

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

8. Klager/henvendelser til styret

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

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

Revidert, generalforsamlingen mai 2021

Nabolagsprofil

Hølandsgata 1A

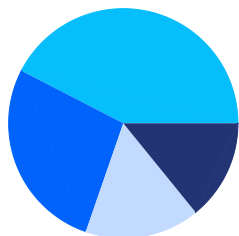
Offentlig transport





 Galgeberg i Jordalgata Linje 20	2 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
 Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	17 min  1.4 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min  1.5 km

Skoler

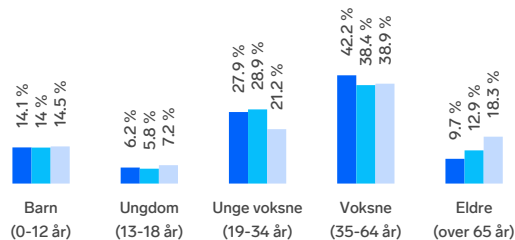
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min  0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	9 min  0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min  0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	5 min  0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	20 min  1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min  1.2 km
Hersleb videregående skole	19 min  1.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)






	27% i barnehagealder
	42% 6-12 år
	16% 13-15 år
	14% 16-18 år

Aldersfordeling





Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kampen Rode 7	1 380	729
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586









Barnehager

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

Dagligvare

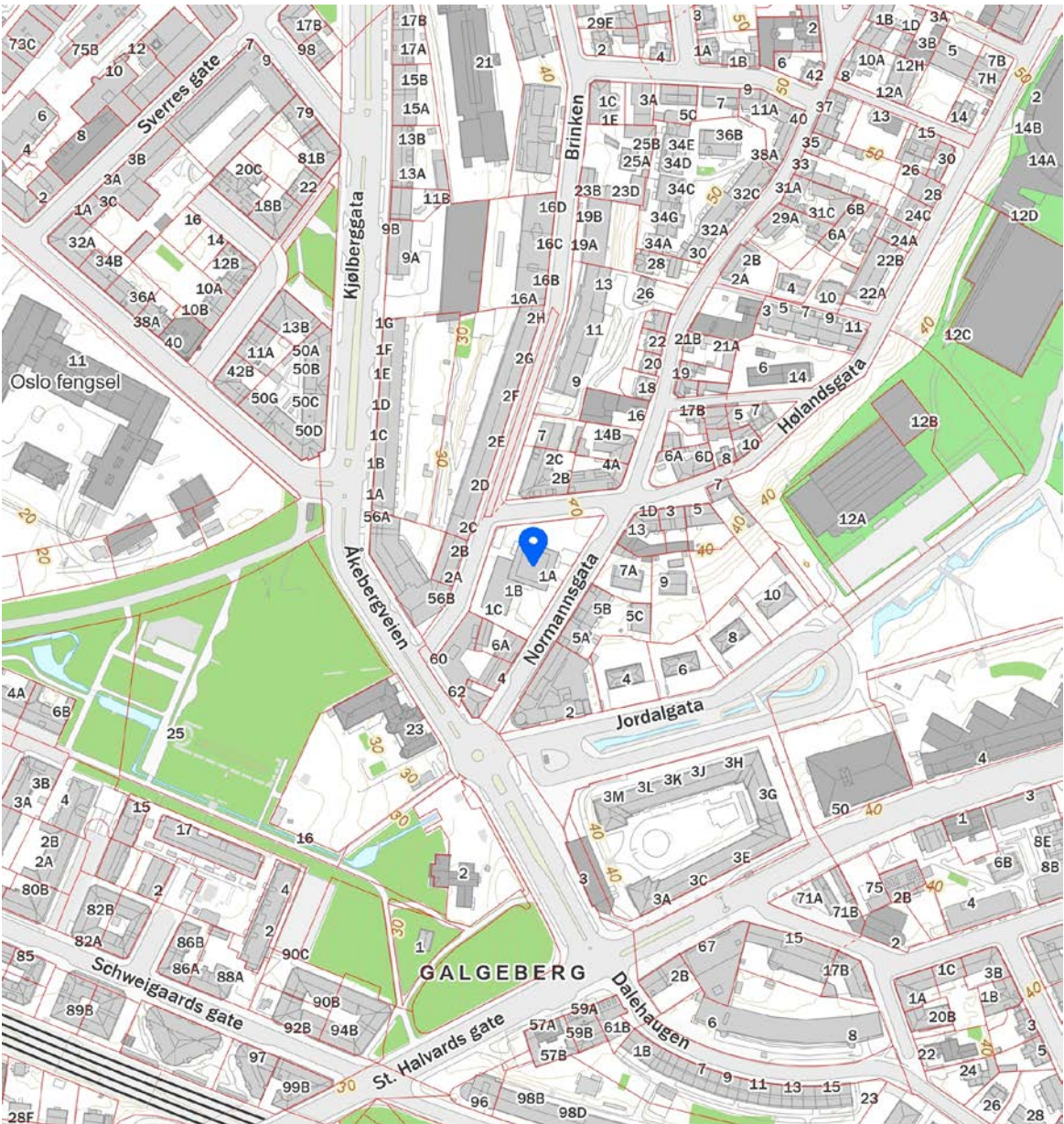
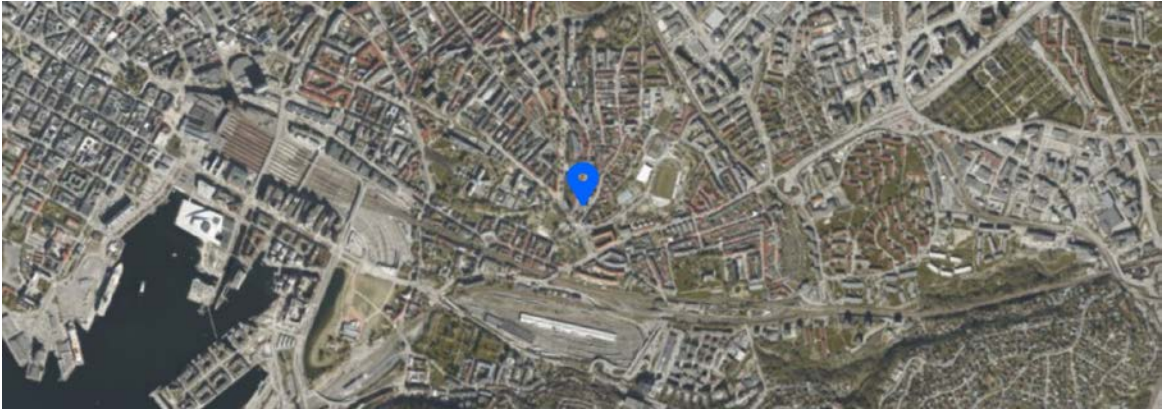
Rema 1000 Jordal	2 min  0.1 km
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	4 min  0.3 km

Sport

 Jordalhallen Aktivitetshall	4 min  0.3 km
 Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	4 min  0.3 km
 SATS Kampen	9 min 
 CrossFit Gamlebyen	10 min 



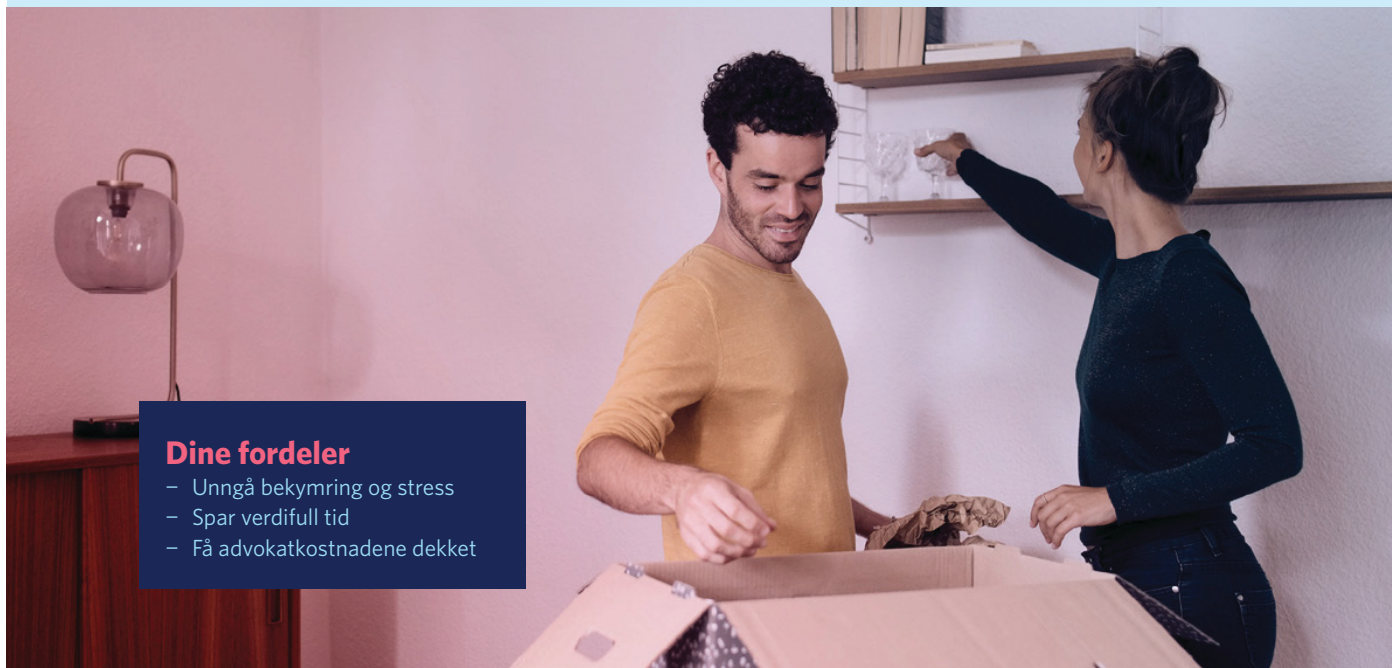
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

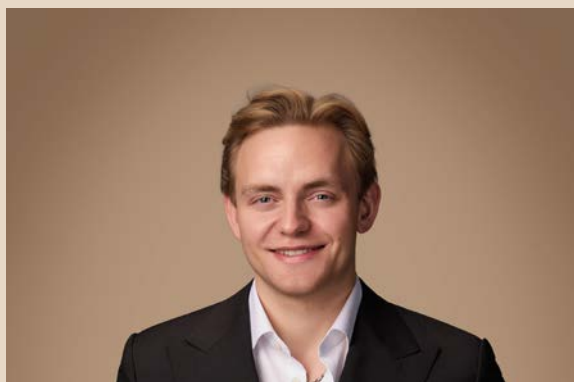
emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Ruben André Knutsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no
+47 942 80 916

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Ruben André Knutsen
ruben.knutsen@emera.no
942 80 916

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING