HØLANDSGATA 4A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Plantegning
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Reguleringskart
Dokumenter fra forretningsfører
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Hølandsgata 4A
3. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 3 etasje.
Hølandsgata 4A
0655 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 18/02/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:231, Bnr: 192
Hjemmelshaver:	Erik Alexander Nielsen.
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1890
Tomt:	406 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Nielsen.
Befaringsdato:	17.02.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med beplantninger, sittegrupper og gangvei.
Gåavstand til butikker, kollektiv transport, skoler og Jordal Amfi.

OM BYGGEMETODEN:

Klassisk bygård fra 1890 over 4 etasjer i tillegg til kjelleretasje.
Støpt betonggulv på antatt komprimerte masser.
Grunnmur av mur og teglstein.
Etasjeskiller av tre.
Innvendige dype skillevegger av mur/betong.
Trapper i felles oppgang av tre med rekkverk av smijern og håndløpere av tre. Fasadene er av pusset og malt betong og teglstein.
Valmet tak av tre, tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med behov for generell oppgradering.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: kjeller og loftsbod.
Parkering: gate parkering.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet og malt strukturpuss på brannmuren. Malte finerplater over kjøkkenbenk.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte plate og betongvegger.
Tak: nedsenkede himlinger med hvite takplater. Innfelt downlights på badet.
Gulv: fliser på badet og laminatgulv på kjøkkenet. Øvrige overflater av 3- stavs parkett.
Oppforet gulv ved gangen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen opplyste.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3 etasje	42				42	0
Loft og kjellerbod		7				
SUM BYGNING	42	7			42	0
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

Loft og kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023. Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert. BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Brannmur i stuen med mulighet for etablering av ildsted.
Det er fremlagt ferdigattest på rehabilitering av pipene i boligblokken, datert 24.04.2023.
Stakeluker i kjelleretasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler. Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkel befaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

18/02/2025

Gunnar Aardal

©mstr.no

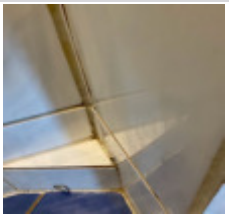
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under og bilde.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter muggvekst. Se under og bilde.
Det er ventiler som kan åpnes.

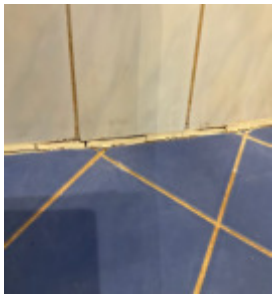



Innfelt servant med 1- greps blandebatteri i laminert benkeplate.
Innredning med profilerte fronter.
Dusj med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er fra ukjent år og må påberegnes oppgradert.
Markante sprekker i flere fliser.
Muggvest ved silikonfuger. Dette skyldes normalt svak ventilasjon.
Ingen lister ved utvendige hjørner. Flisleggingen fremstår som utført av ufaglærte.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år.
Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under og bilde.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist spor etter råteskadeeller muggvekst. Se under.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.
Nedsenket gulv i dusjsonen på 32 mm.

Merknader: Sprekker/riss i fliser.
Muggvekst på fuger.
Noe svakt fall i dusjsonen.
Ihht TEK17 skal det være fall på minimum 1:50 til sluk på 80 cm område ut fra sluket.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Plast sluk i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ukjent membran løsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert bunnsvill, samt på overflatene i og rundt badet. Se bilde over.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Ihht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Eldre plastsluk. Plastsluk har en anbefalt brukstid på 50 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Laminerte benkeplater og stål vask med 1- greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter fra Røros hetta.

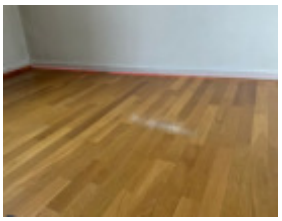
Merknader: Det er ikke observert merkbare skader eller slitasje på innredningen. Kjøkkenet må likevel påberegnes oppgradert.
Ingen hvitevarer.
Det er ikke observert opplegg for oppvaskmaskin.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Eldre dører av eik med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser og funnet avvik oppimot 30 mm.
Høyder i leiligheten: Stue og gang - 2.47 m. Soverom - 2.62 m. Bad 2.37 m. Kjøkken 2.51 m.

Merknader: Dør til bad subber mot terskelen, øvrige dører er funksjonstestet ok.
Etasjeskille: avvik på oppimot 30 mm i leiligheten.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Det er ikke funnet vesentlige svanker og glipper mellom lister og gulvet.
Det antas at det kan være setningsskader på bygningen.
Dette er ikke unormalt ved bygninger med denne alder.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede 4 felts utadslående vinduer av tre med 2- lag isolerglass. Datostemplet 1985.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Brannisolerende egenskaper; B 30. Datostemplet 1973.

Merknader: Vinduene og ytterdør er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke påvist punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.
Ytterdører innvendig i boligblokker er ikke like utsatt som ytterdører i yttervegger.
Ytterdør og alle vinduene er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er fuktkontrollert ved vinduene, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

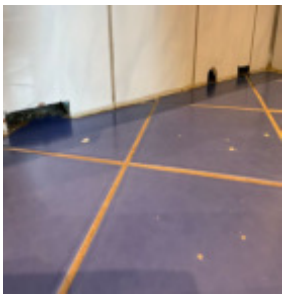
Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2018 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Se bilde.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

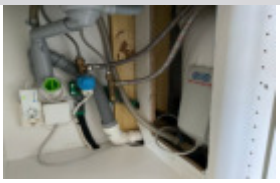


Synlige vannledninger av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran er plassert i benkeskapet på kjøkkenet.

Merknader: Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Ukjent alder på avløpsrør og vannledninger.
Eldre blandebatterier på badet.
Løst/defekt lokk til wc.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på 101 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Berederen er lekkasjesikret ihht dagens forskrifter.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten.
Friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene.
Oppdriftsventilasjon på badet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Ventilasjon i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav.
Dette gjelder både tilluft og avtrekk.
Det er ikke registrert veggventiler.
Det anbefales etablering av spalte under dør til badet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 5 stk kurser.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på elektrisk utført arbeid i leiligheten.
Det anbefales alltid en generell kontroll av anlegg som er av eldre dato.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Svakt fall i dusjsonen. Muggvekst på fuger.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen antas å ha passert antatt levetid. Sluket har passert over halvparten av anbefalt brukstid.
3.1	Andre rom
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene har passert over halvparten av antatt levetid. Ytterdør har passert antatt levetid.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Gjenstående levetid på blandebatterier og toalett.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad ihht dagens forskrifter. Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel(tilluft) ihht dagens forskrifter. Manglende overstrømningsspalte ved badedøren.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Markante sprekker i fliser. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première (WM)

Oppdragsnr.
183240238

Selger 1 navn
Erik Alexander Nielsen

Gateadresse
Hølandsgata 4 A (snr.12)

Poststed	Postnr
Oslo	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88494135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183240238

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flyttet bereder fra bad til kjøkken og modernisering av kjøkken

Arbeid utført av: Tom Fjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Modernisering av kjøkken, engasjerte elektrikker

Arbeid utført av: HV Servivice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 183240238

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183240238

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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183240238

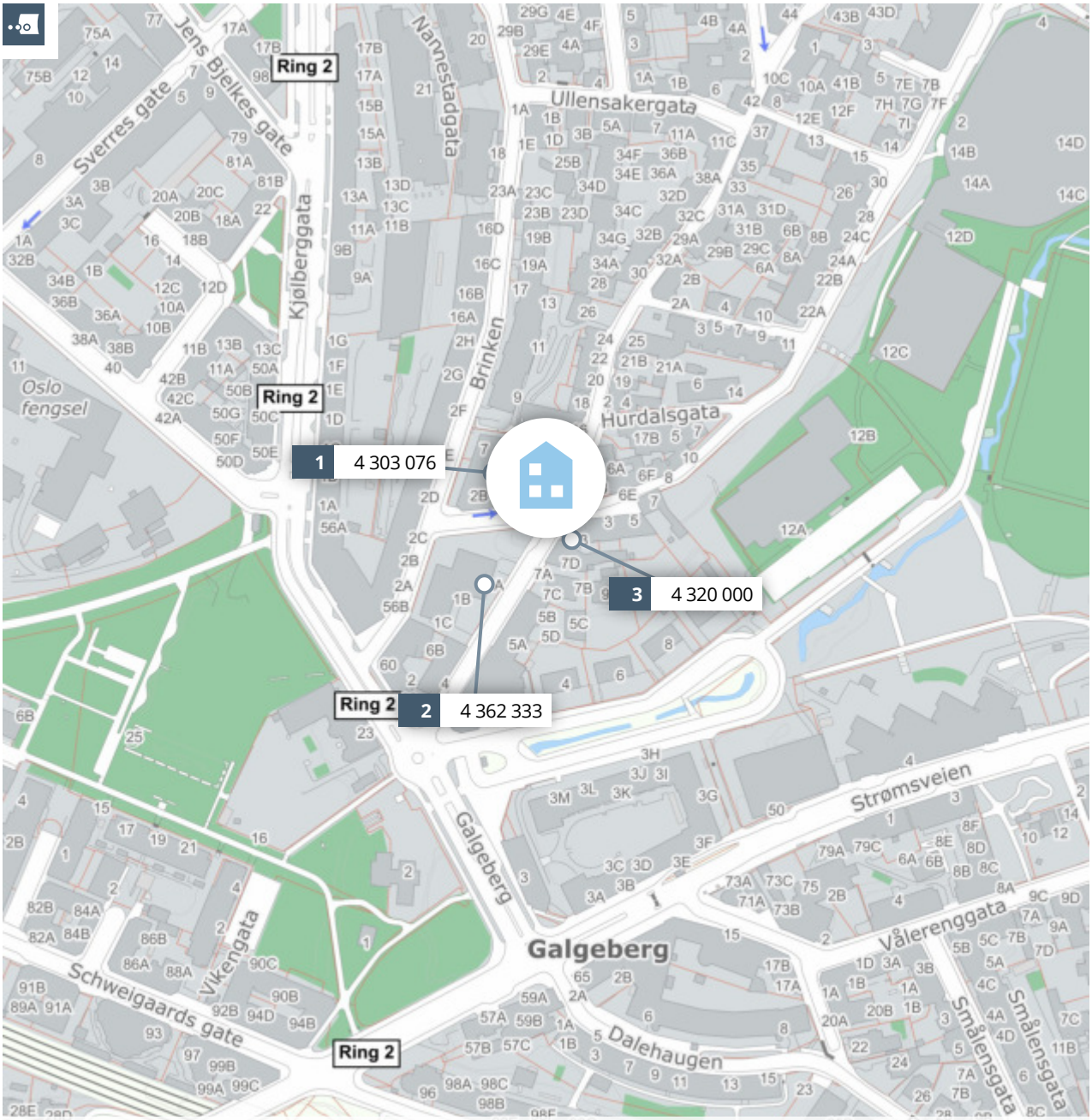
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Alexander Nielsen	f2fda30f1b98a851982ca7c6 f2864c56d2921d12	11.02.2025 12:50:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183240238

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

HØLANDSGATA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 19.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hølandsgata 4, 0655 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1890

GNR 231 BNR 192 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 7

Verdivurdert til

4 090 000

77 780	4 167 780	99 233
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	7 m²	0 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1890

Fellesutgifter	4 811
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

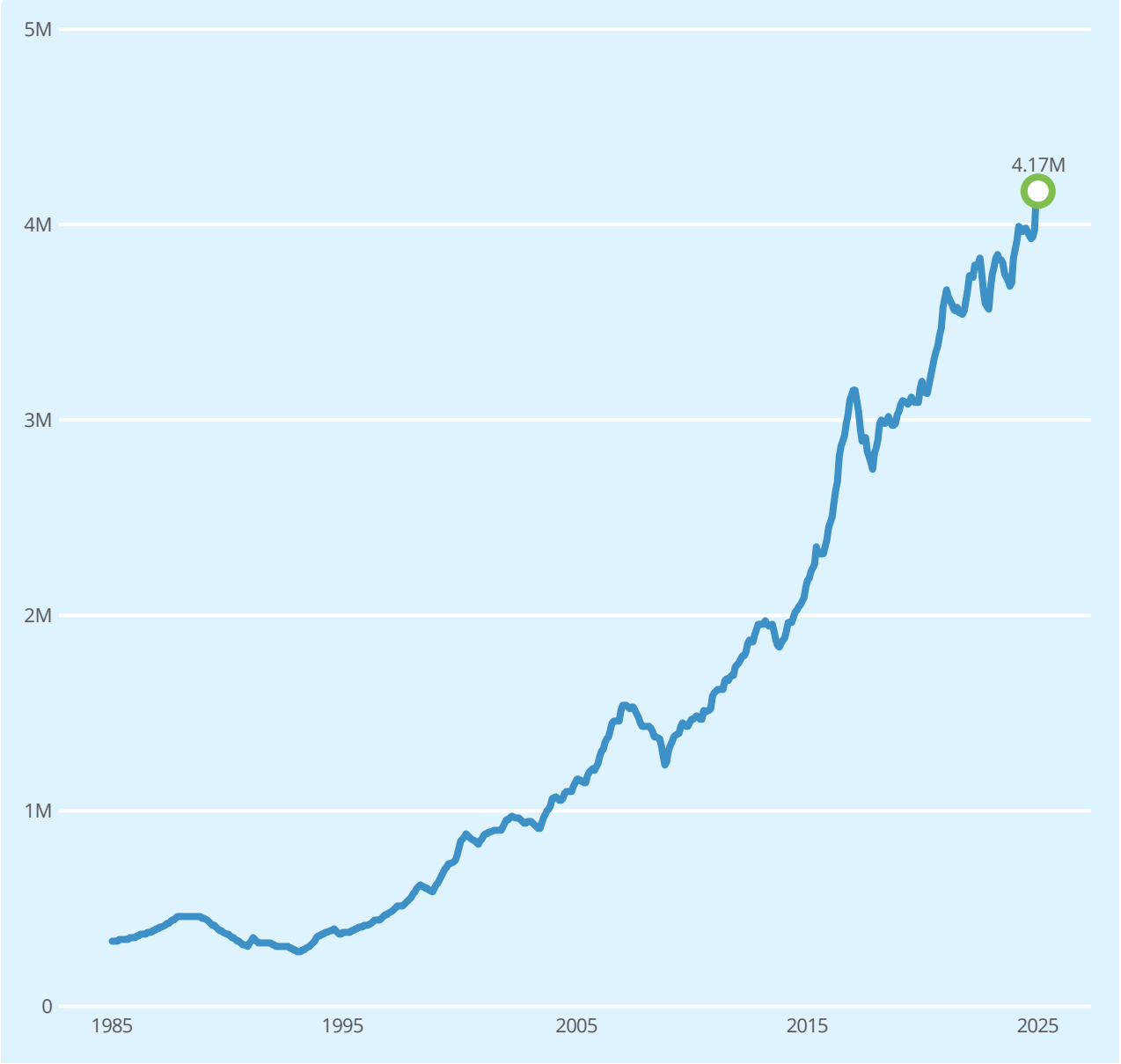
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hølandsgata 2 C 43 m² 1894 1. etg 1 sov			02.12.2024	4 300 000	**4 175 000**	128 076	4 303 076	**100 072**
2	Hølandsgata 1 A 38 m² 1961 6. etg 1 sov			14.08.2024	4 150 000	**4 150 000**	212 333	4 362 333	**114 798**
3	Normannsgata 13 32 m² 1898 4. etg 1 sov			11.06.2024	3 850 000	**4 320 000**	0	4 320 000	**135 000**

Lys 2-roms selveier med attraktiv beliggenhet. Store vindusflater og mulighet for peis. IN-ordning i sameiet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

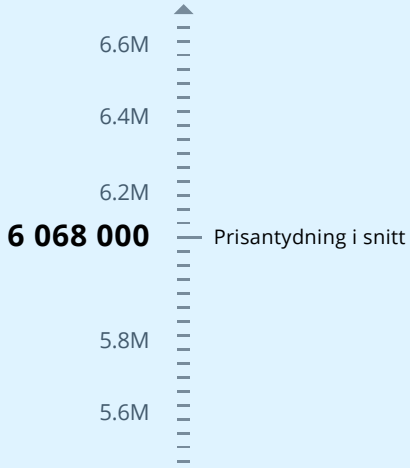
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.01.2006		13.01.2006	-	650 000	-	650 000	1
13.12.1996		13.12.1996	-	200 000	-	200 000	2
11.09.1985		11.09.1985	-	1 250 000	-	1 250 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 7 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

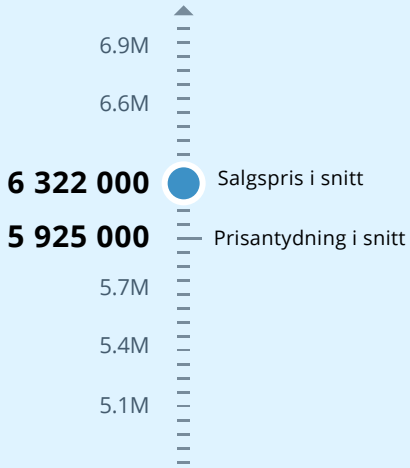


Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

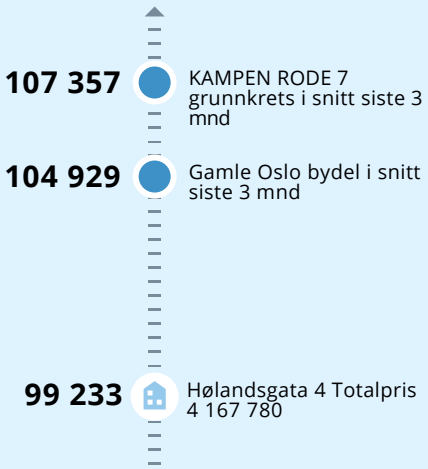


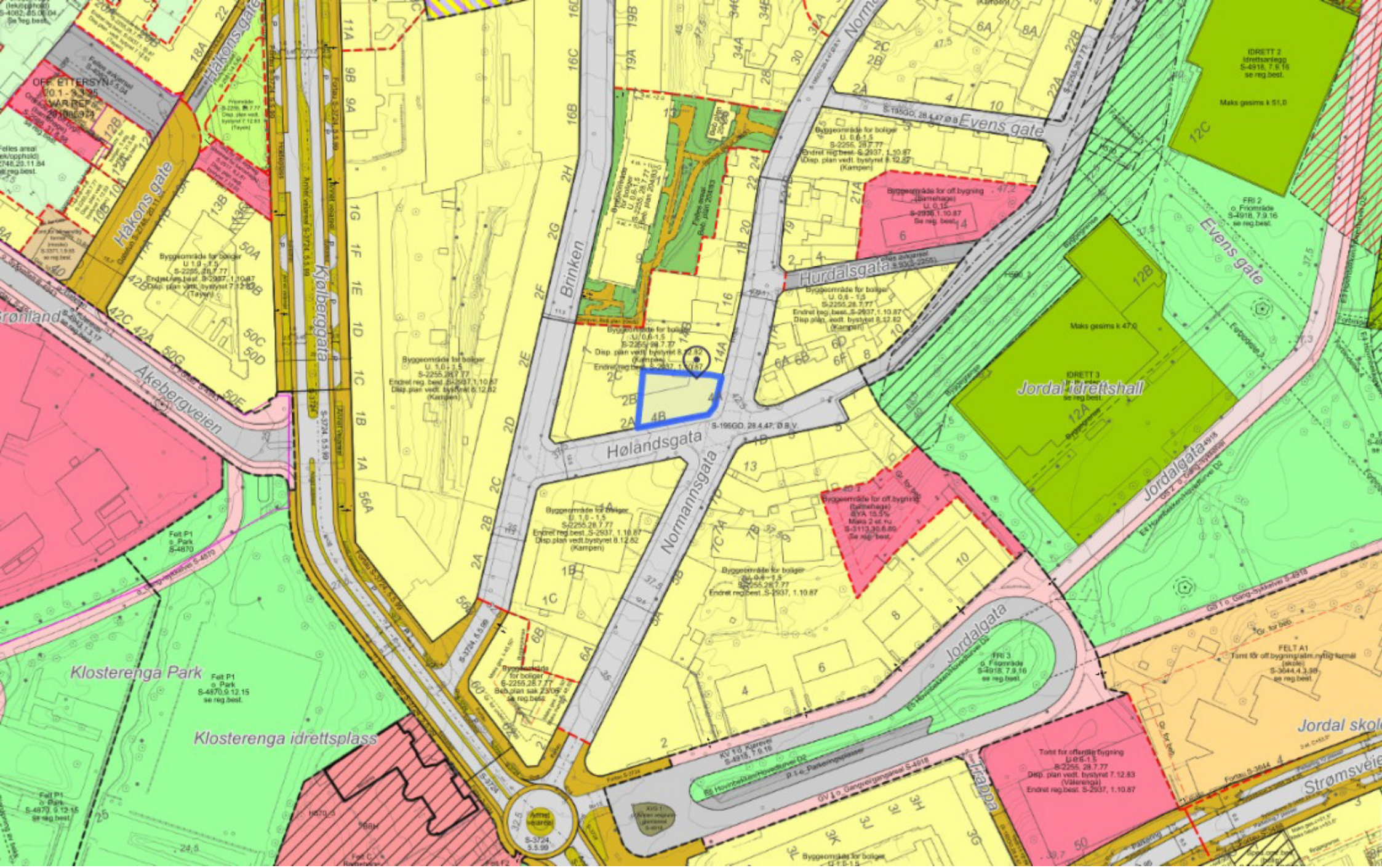
Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 7.4% over prisantydning

Analyse m²-priser




Håkons gate
Kjølbergata
Brinken
Normannsgata
Evens gate
Hurdalsgata
Hølandsgata
Akebergveien
Jordalgata
Strømsveien
Klosterenga Park
Klosterenga idrettsplass
Jordal idrettshall
Jordal skole
IDRETT 2
Idrettsanlegg
S-4918, 7.9.16
se reg.best.
Maks gesims k 51,0
FRI 2
Friområde
S-4918, 7.9.16
se reg.best.
Maks gesims k 47,0
IDRETT 3
se reg.best.
FRI 3
Friområde
S-4918, 7.9.16
se reg.best.
FELT A1
Tomt for off.bygning/alm.nyttig formål
(skole)
S-3644.4.3.98
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for off.bygning
(barnehage)
U 0,15
S-2936,1.10.87
Se reg. best.
Byggeområde for off.bygning
(barnehage)
BYA 15,5%
Maks 2 et. ru
S-3113,30.6.80
Se reg. best.
Tomt for offentlig bygning
U 0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vakerenga)
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felles areal
S-4082, 85.06.04
se reg.best.
Felt P1
Park
S-4870
Felt P1
Park
S-4870, 9.12.15
se reg.best.
Avmerket veiareal
S-3724,
5.5.99
S-196GO, 28.4.47; Ø.8.V.
KV 1 o. Kjørevei
S-4918, 7.9.16
GV 1 o. Gang-/sykkelveg S-4918
Trappa

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 231 Bnr. 192 Snr. 12 i Oslo kommune
Adresse: Hølandsgata 4 A (snr.12), 0655 Oslo
Onr. 183-24-0238

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4811,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring/renter /avdrag/tv-internett/trappevask/komavgt/forretningsførsel

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 600
avdrag Kr 600
og driftsutgifter Kr 3700

Utestående krav: 0 pr 12.02.25

Forsikret i TRYG Polisenr 8554627 Forfall 05.08.24 Betalt 05.08.24

Andel felles gjeld kr. 77 780 pr 12.02.25
Långiver / lånenr. DNB 12138012997
Lånets totale saldo 777 803,- pr 12.02.25
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 4 T
Årlig rentesats 8,6% pr
Dato siste termin 15.05.39

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Det er etablert «in» ordning på sameiets lån. Hver seksjon kan gjøre opp lånet i sin helt inntil 2 ganger pr år.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	NEI
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6250 ink mva
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		Clarence Jensen Eiendom AS 9372 05 10128

Styreleder i sameiet

Navn:	Pan Arnborg Stang-Lund
Adresse:	Hølandsgata 4 0655 OSLO
Telefon:	951 42 772
Fax:	
E-post:	panarn@hotmail.com

Send svar til: **madelen.auen@privatmegleren.no**

Dato og sted: 12.02.25 / oslo

Forretningsførers stempel/underskrift

Clarence Jensen Eiendom as

Protokoll fra årsmøte 25. juni 2024 i Sameiet Hølandsgata 4

Til stede var: Erik, Pan, Ingvild, Julie, Filip og Marit (totalt fem seksjoner)

Antall fullmakter: Seks seksjoner

Protokoll

- Marit Gjermundrød fører protokoll
- Ingvild M. Rasmussen og Pan Arnborg Stang-Lund signerer protokoll

Sak 1: Innkalling og dagsorden

Det var ingen bemerkninger, og innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 2: Regnskap 2024

Regnskapet ble godkjent.

Følgende punkter ble kommentert, og de tre øverste følges opp av styret:

- Hva inngår i "Annen fremmede tjeneste"?
- Hvordan fordeles datakostnader hos forretningsfører?
- Trappevask: Kan det gjøres noe med hyppighet og kvalitet?
- Telia: Hver enkelt seksjon kan gjøre avtale med Telia om individuelle løsninger (hastighet på nett, behov for TV-boks, etc.)

Sak 3: Valg av styret

Pan Arnborg Stang-Lund og Marit Gjermundrød fortsetter som henholdsvis styreleder og styremedlem i ett år til (de ble valgt for to år ved årsmøtet 2023).

Ettersom ett medlem og én vara har flyttet siden forrige møte, ble følgende valgt inn ved årsmøtet 2024:

- Styremedlem: Ingvild M. Rasmussen
- Vara 1: Julie Karlsrud
- Vara 2: Nicolaj Friis Nøddesbo

Alle i styret er medlem/vara i ett år.

Forretningsfører registrerer nytt styre i Brønnøysundsregisteret. Styremedlemmene får dokument til signering i Altinn.

Sak 4: Nedbetaling av lån via IN-ordning og justerte fellesutgifter

Saken om nedbetaling av fellesgjeld via IN-ordning (individuell nedbetaling), hvor fellesutgiftene justeres etter nedbetalingsstørrelse, tas til etterretning. Forretningsfører følger med info om betalingsløsninger.

Sak 5: Porttelefon

Flere seksjoner har problemer med porttelefonen, og systemet må skiftes ut.

Det er hentet inn et tilbud på ca. 112 000,-. Styret følger opp med å sjekke flere tilbud (Arkel ble nevnt som et firma å sjekke).

Sak 6: Honorar til styret i sameiet

Som en påskjønnelse for jobben som gjøres for fellesskapet, og for å oppmuntre og motivere flere til å være med i styret, foreslås det at styret honoreres (12 000,- for styreleder, 6000,- for styremedlem). Saken vedtas med 11 stemmer (fem til stede, seks fullmakter).

Sak 7: Kontaktinformasjon for leietakere

Styret ber alle utleiere om å sende navn og kontaktinformasjon for leietakere, slik at vi er sikre på at vi har riktig informasjon til en hver tid.

Opplysninger sendes til panarn@hotmail.com, maritgjermundroed@hotmail.com og ingvild.m.rasmussen@gmail.com

Oslo, 26. juni 2024

Marit Gjermundrød (protokollfører)

Ingvild M. Rasmussen

Pan Arnborg Stang-Lund

Resultatrapport

Periode:	2023
Kunde	(Alle)
Leverandør	(Alle)
Ansatt	(Alle)
Budsjett	(Ikke valgt)

Resultat (2023)

Regnskapskonto	2023
Driftsresultat	
Driftsinntekter	
Annen driftsinntekt	
3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	604 800
Annen driftsinntekt	**604 800**
Driftsinntekter	**604 800**
Driftskostnader	
Annen driftskostnad	
6320 Kommunale avgifter - Renovasjon, vann, avløp o.l.	125 045
6340 Lys, varme	8 494
6350 Vakthold, brannalarm	10 130
6360 Renhold	42 375
6370 Kabel-TV Telia	78 215
6552 Datakostnader	9 928
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 587
6705 Honorar regnskap	19 376
6790 Annen fremmed tjeneste	25 000
6890 Annen kontorkostnad	567
7500 Forsikringspremie	76 735
7740 Øredifferanser	-1
7770 Bank og kortgebyrer	1 135
7830 Konstaterte tap på fordringer	1 600
Annen driftskostnad	**416 186**
Driftskostnader	**416 186**
Driftsresultat	**188 614**
Finansinntekter og finanskostnader	
Finanskostnader	
Annen finanskostnad	
8150 Annen rentekostnad	85 657
8170 Annen finanskostnad	280
Annen finanskostnad	**85 937**
Finanskostnader	**85 937**
Netto finansresultat	**-85 937**
Ordinært resultat før skattekostnad	**102 677**
Ordinært resultat	**102 677**
Årsresultat	**102 677**

Balanserapport

Periode:	2023
Kunde	(Alle)
Leverandør	(Alle)
Ansatt	(Alle)

Balanse (2023)

Regnskapskonto	IB 2023-01-01	2023-12-31
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		
1500 Fordringer leietagere	17 050	3 000
Kundefordringer	**17 050**	**3 000**
Andre fordringer		
1742 Forskuddsbetalt forsikring		28 716
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	37 170	45 366
Andre fordringer	**37 170**	**74 082**
Fordringer	**54 220**	**77 082**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bank DNB 7060.20.13276	92 024	154 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende	**92 024**	**154 626**
Omløpsmidler	**146 244**	**231 707**
Eiendeler	**146 244**	**231 707**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
2080 Udekket tap	-1 017 122	-1 017 122
Annen egenkapital	**-1 017 122**	**-1 017 122**
Opptjent egenkapital	**-1 017 122**	**-1 017 122**
Udisponert resultat		**102 677**
Egenkapital	**-1 017 122**	**-914 445**
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner	1 163 365	1 125 240
Gjeld til kredittinstitusjoner	**1 163 365**	**1 125 240**
Annen langsiktig gjeld	**1 163 365**	**1 125 240**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld		1 262
Leverandørgjeld		**1 262**
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskuddsbetalt leie		7 800
2950 Påløpt rente		2 347
2960 Annen påløpt kostnad		9 502
Annen kortsiktig gjeld		**19 650**

Balanse (2023)		
Regnskapskonto	IB 2023-01-01	2023-12-31
Kortsiktig gjeld		**20 912**
Gjeld	**1 163 365**	**1 146 152**
Egenkapital og gjeld	**146 244**	**231 707**

VEDTEKTER

for

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

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§1-1 Navn

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

§1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

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

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

KAP.2 RÅDERETT

§2-1 Fysisk råderett

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

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

§2-2 Rettslig råderett

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

§2-3 Melding av eierskifte og utleie

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

§2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

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

KAP.3 SAMEIERMØTET

§3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

§3-2 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§3-3 Stemmerett – fullmakt
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§3-4 Oppgaver og arbeidsform
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

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

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

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

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

§3-5 Stemmeregler – ugildhet
Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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

KAP. 4 STYRET m.v.

§4-1 Styret – sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Årsmøtet kan velge 2 varamedlemmer. Disse har bare stemmerett når de møter på styremøte når et styremedlem har forfall. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

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

§4-2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

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

§4-3 Stemmeregler – ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

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

§4-4 Regnskapfører
Sameiet skal ha regnskapsfører. Regnskapsfører velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen regnskapsfører blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt på antall seksjoner. Dersom særlig grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

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

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

§5-2 Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

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

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

§5-3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§5-4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§5-5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§5-6 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, inkludert plikter etter husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §26.

§5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§5-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Oslo, den 29. november 2010

HUSORDENSREGLER

for Hølandsgata 4. Vedtatt ved sameiemøte den 10.05.2011.

§ 1 - Oppganger

a) Det skal ikke lagres, oppbevares eller hensettes løse gjenstander, materialer eller annet i oppgangene. Dette av hensyn til blant annet brannsikkerhet og trappevask.

b) Røyking i oppgangene er forbudt.

§ 2 - Kjeller/Loft

a) Fellesarealene i kjeller og på loft skal være helt frie for gjenstander.
Bruk kun tildelt bod.

b) Overnatting i kjelleren er forbudt.

§ 4 - Utearealer

a) Gårds- og portrom skal holdes ryddig til enhver tid. Oppbevaring av løse gjenstander og materialer og oppbevaring av motorkjøretøy man ikke selv eier, er ikke tillatt, blant annet med hensyn til brannsikkerhet og trivsel for beboerne.

b) Alt uteareal er fellesareal til bruk for alle beboere i gården. Bruk av bakgården til fest eller arbeid skal godkjennes av styret.

c) Hagemøbler, sitteplasser og bord i bakgården kan fritt benyttes av alle beboere i gården. Sameiet står ansvarlig for å sørge for sitteplasser og bord til bakgården. Private møbler som ikke er til fri bruk for alle beboere må ryddes bort etter bruk.

d) Sykler skal stå i sykkelstativ som er satt opp i gårdsrommet. Motorkjøretøy skal ikke stå i portrommet eller blokkere passasje til rømningsveier som vinduer og dører.

e) Det er plass til 2 sykler per boenhet, evt 1 sykkel og 1 motorkjøretøy.

§ 3 - Avfall og søppel

a) Alt søppel skal sorteres (papir/restavfall) og legges *oppi* søppelkassene, som tømmes flere ganger i uken. Avfall som ikke får plass i søppelkassene må fjernes på egenhånd.

b) Avfall skal ikke lagres, oppbevares eller hensettes i fellesarealer. Avfall som blir liggende i mer enn en uke vil bli fjernet og jobben for dette blir belastet den som eier avfallet.

c) Sneiper, hundebæsj og søppel skal ikke kastes på bakken i gårds-/portrom.

§ 7 - Dugnad

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

§ 5 - Dører og port

a) Inngangsporten og dørene skal til enhver tid være låst. Personer som ikke har noe i gården å gjøre/ ukjente, skal aldri slippes inn.
Dører til kjeller og loft skal også alltid være låst.

§ 8 - Vedlikehold

a) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser

b) Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkninger på eiendommens fellearealer eller byggets utseende, som skilt eller andre faste innredninger.

c) Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

§ 6 - Ro

a) Det skal være ro i gården mellom kl.23.00 og 08.00.

b) Dersom man skal avholde arrangementer som kan være forstyrrende for øvrige beboere skal dette varsles om noen dager i forveien. Nabovarsel kan henges opp på oppslagstavle.

§ 9 - Klager

a) Henvendelser og klager på brudd av husordensreglene rettes skriftlig til styret.

§ 10 - Sanksjonsmuligheter

a) Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med og respektere husordensreglene.

b) Medfører sameiers/beboers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/beboerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fraflytting fra seksjon etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjon § 27.

c) Ved gjentatte brudd på husordensreglene og klager fra beboere, kan styret, pålegge eier å selge seksjonen eller si opp leieavtalen med eventuelle leieboere.

Hølandsgata 4A

Nabolaget Kampen - vurdert av 299 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	20 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Galgeberg i Jordalgata Linje 20	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 1.9 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Jordal	2 min
Coop Extra St. Halvardsgate	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	9 min
Boots apotek Tøyen	10 min
Grønland Basar Vinmonopol	14 min

SPORT

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hølandsgata 4A
Gnr. 231 Bnr. 192 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
183-24-0238

Meglerforetak: Premiere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 92 62 01 08

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater