NORDVIK

Hollendergata 2D

2 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet



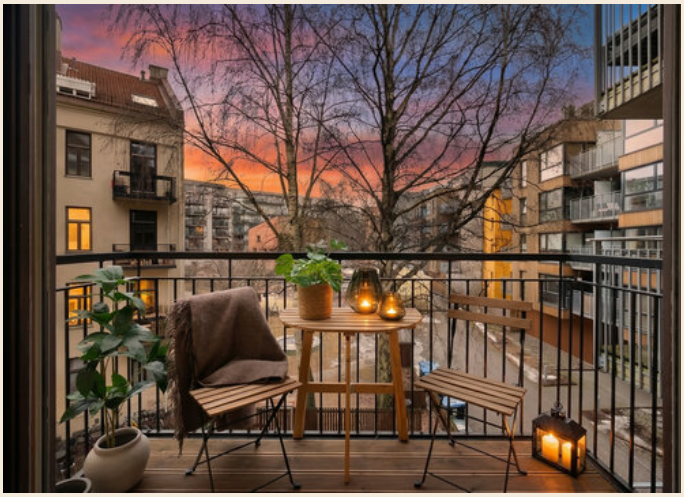
Velkommen til

Hollendergata 2D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Andre vedlegg
218	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
221	Forbrukerinformasjon om budgivning
222	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026









Nøkkelinformasjon

Svært attraktiv og klassisk 4-roms selveierleil. Balkong. Frodig bakgård. Peis. God takhøyde. Garasje*. Rosett/stukkatur

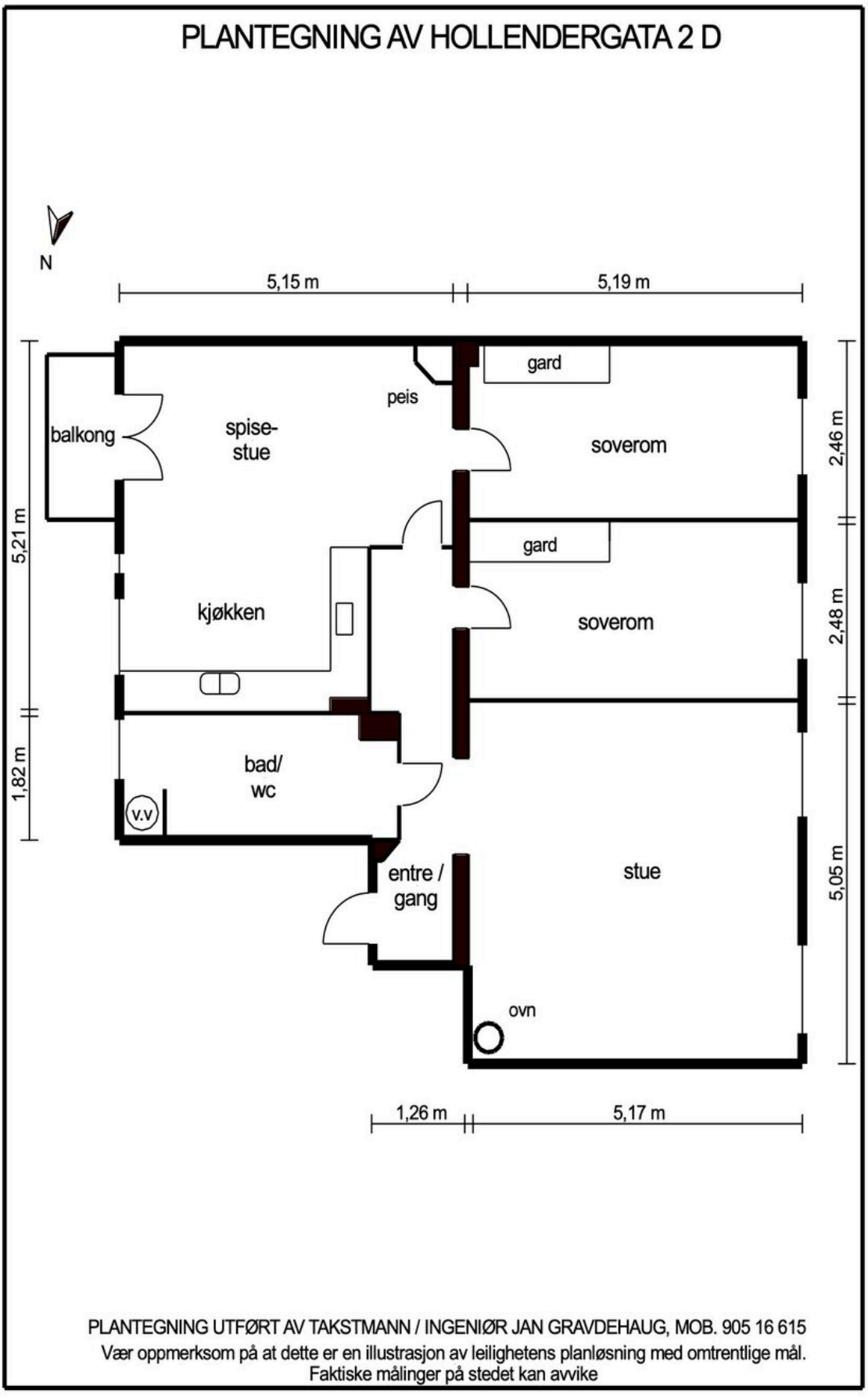
Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**213 880,-**
Totalpris	**8 713 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 893,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Hollendergata 2D - En svært attraktiv og klassisk 4-roms selveierleilighet, med flott beliggenhet i Hollenderkvartalet, i Gamle Oslo. Leiligheten er gjennomgående og oppleves velholdt med fine material- og fargevalg

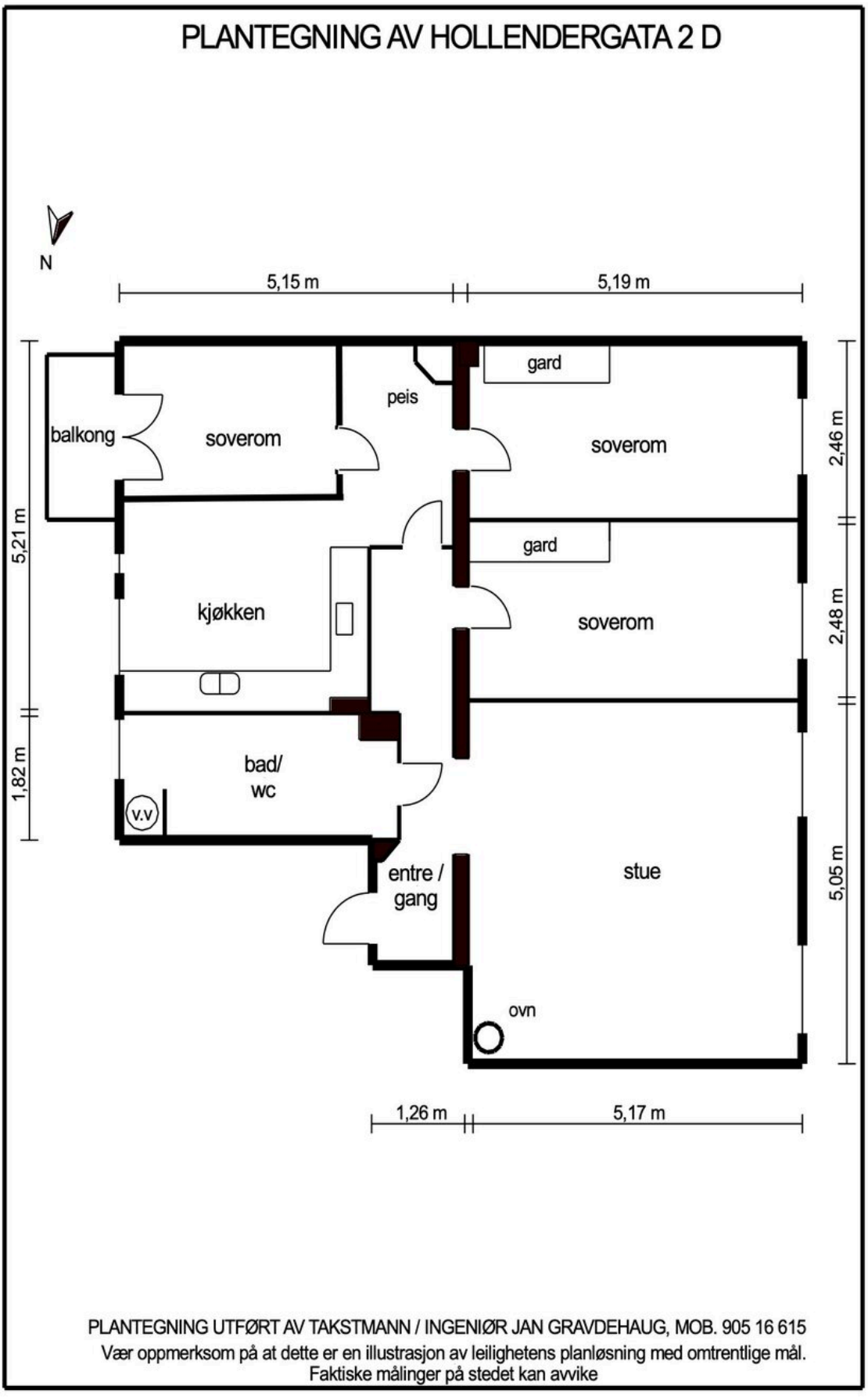
- Solrik balkong med sol fra ca. 10-14.30 om sommeren
- Klassiske detaljer; furugulv, rosett og stukkatur
- Peisovn i stue og peis på kjøkken. Pipeløp er rehabilitert
- 3.05 meter takhøyde
- Svært god planløsning med mulighet for 3 soverom ved behov
- Stor bod på ca. 7,5 kvm i kjeller + bod i hovedtrapp
- Fantastisk spisekjøkken med flott utsyn inn i stor og frodig bakgård tegnet av landskapsarkitekt
- Fiber installert i sameiet i 2024 (1000 mbit)
- *Romslig garasjeplass i gangavstand kan kjøpes separat

Planløsning



Planløsning

Alternativ planløsning




BJERUMS
VERK
Nº159






PROVENCE

























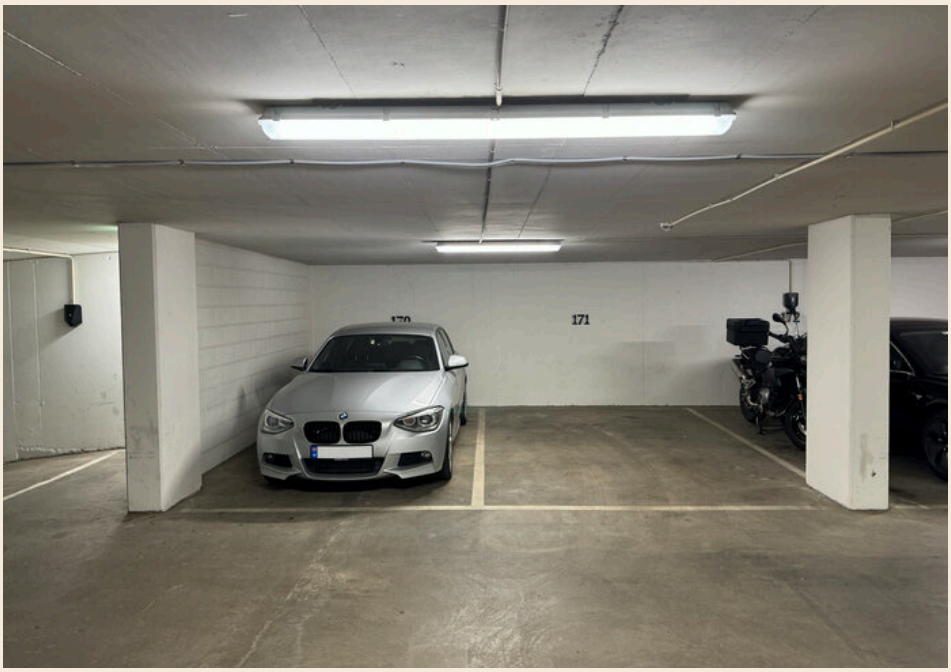
Sameiets beboere har adkomst til en stor og opparbeidet bakgård. Svært praktisk med barnehage på andre siden av bakgården (Nonneseter Idrettsbarnehage).





Fasade Hollendergata 2D.

Romslig garasjeplass i gangavstand kan kjøpes separat.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0088/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hollendergata 2D, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 127, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hans Martin Turøy

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré/gang, kjøkken - spisestue, stue, bad/wc og 3 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i felles trapperom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold
Entré/gang, kjøkken - spisestue, stue, bad/wc og 3 soverom. Balkong på ca. 3 m² med utgang fra spisestue.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 7,5 m² og 1 bod i felles trapperom på ca. 1,2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken med folierte profilerte fronter. Benkeplate med tilpasset dobbel porselen vaskekum og nedfelt keramisk platetopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Fliser over benk. Nye skapfonter monter 2011. Ventilatorvifte med avtrekk via luftekanal.

Bad/wc:
Bad med nedsenket dusjhørne med dører i herdet glass. Flislagt benk med servant med 2 blandebatteri. Speil i flis over servant. Vegghengt toalett. Nisje for vaskemaskin/tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler. Elvesteiner el. i dusjhjørne. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Elvesteiner el. i dusjhjørne. Naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil. Tilluft i dør.

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

Varmtvannstank:
V. bereder 116 l fra 2004. Plassert over vaskesøyle på bad.
Årstall: 2004.

Garderober:
Garderobeskap i begge soverom.

Overflater:
Gulvflater består av: Lakkerte tregulv. Malt gulv på kjøkken - spisestue.
Gulv på kjøkken - spisestue malt 2026.
Veggflater: Malte flater.
Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger og malte plater.
Stukkatur og rosett i stue og et soverom. Stukkatur i gjestesoverom.
Takhøyde i stue = 3,05 m.

Innvendige dører:
Malte trefyllingsdører, malt glatt dør til et soverom og brannkvalifisert B30 dør til gjestesoverom.

Pipe og ildsted:
Rundovn i stue.
Murt elementpeis med innsats og glassdør i spisestue.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2022 med ny innv. stålpipe.

Balkong:
Balkong med utgang fra spisestue. Balkong i stålkonstruksjon.
Gulv belagt med tregulv. Rekkverk i behandlet metall.

Dører:
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdører med isolerglassfelt fra 2020.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1986.
Lite malt trevindu med enkelt glass på kjøkken - spisestue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.
Hovedsikring og målavleser plassert i elles gang.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 9 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 9 stykk.
TG0 - 0 stykk.

1) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og kjøkken).

Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Der er målt ca. 50 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken - spisestue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man
vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

2) Varmtvannstank har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
V. bereder 116 l fra 2004. Plassert over vaskesøyle på bad.
Årstall: 2004.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men
ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

3) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at
eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
· Andre tiltak:
Ventilasjon i form av veggventiler / vindusventiler i rom bør etableres
for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

4) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
· Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med
el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

5) Sluk, membran og tettesjikt på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.
Levetid | Banemembran over 20 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Vurdering av avvik:
· Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer
enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær
oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler. Elvesteiner el. i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp
membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Høydeforskjell fra topp sluk til gulv / synlig topp membran er målt til 20 mm.

Konsekvens/tiltak:
· Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell
renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne
lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan
potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

7) Overflater vegger og himling på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Elvesteiner el. i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er lagt sementfuge i hjørne / overgang vegg i dusjhjørne.
Membran har oppnådd mer en halvparten av levetid og gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Det anbefales å fjerne sementfuge og legge silikonfuge i hjørne/overgang vegg i dusjhjørne.
Ingen umiddelbare tiltak. Men badet vil ha behov for oppgraderinger
over tid da badet nærmer seg sin antatte levealder på 20 år.

8) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malte trefyllingsdører, malt glatt dør til et soverom og brannkvalifisert B30 dør til gjestesoverom.

Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

9) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Stedvis slitasje og glipper i tregulv, ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:
· Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må gulv byttes.

10) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1986.
Lite malt trevindu med enkelt glass på kjøkken - spisestue.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Generelt vedlikehold / utskifting av vinduer og karmer må påregnes.

Parkering
Garasjeplass i gangavstand fra leiligheten som kan kjøpes separat. Konferer megler for mer informasjon.

Sameiet har 14 bilparkeringsplasser som leies ut til eiere som bebor sin egen seksjon. Sameiet har også 5 oppstillingsplasser for motorsykkel/moped som leies ut på tilsvarende betingelser. Sistnevnte gjelder kun i sommerhalvåret. Alle plasser er for tiden utleid og tilgjengelige plasser utdeles i henhold til venteliste.

Ved leie av parkeringsplass skal det betales et depositum på kr 2.500,- som tilbakebetales ved tilbakelevering av portåpner/parkeringskort.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygård oppført 1900.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Felles brannvarsling i fellesarealer og leilighetene.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/flåte.
Naturstein/mur grunnmur.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
Slemmet og malt mot bakgård. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1986.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe i stue, på kjøkkenet og på hovedsoverommet.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Ved utleie av en seksjon plikter eier å varsle styret om navn på leietaker(e), som til enhver tid bebor leiligheten, i henhold til vedtektenes paragraf 6, Registrering av sameiere.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av

energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Vedfyring med ovn og peis.
Flislagt gulv med varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

For 2025 var forbruket på 8805 kwh ifl. opplysninger fra eier.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 893,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring, strøm i fellesarealer, dugnadsbidrag og mer.

Dugnadsbidrag 150
Felleskostnader 4 728
Fiberinfrastruktur 15

Eiendomsskatt
Kr 1 061,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 972 969,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 891 874,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber via GlobalConnect.

Kostnad for installasjon og vedlikehold av fiberinfrastrukturen dekkes gjennom felleskostnadene. Hver seksjon inngår individuelle avtaler om leveranse av bredbånd og TV etter eget ønske og betaler for dette i tillegg til felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hollendergata 2-4-6 Sameie, orgnr. 990319731

Om sameiet
- Sameiet består av 82 boligseksjoner, hvorav 17 seksjoner er organisert som et borettslag.
- Sameiet disponerer et antall barnevognsgarasjer.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjenester, renhold og matteleie med Gamle Oslo Servicesentral AS.
- Hollendergata 2-4-6 Sameie har siden 2022 avtale med GlobalConnect om leveranse av fiberbredbånd/TV-tjenester. Kostnad for installasjon og vedlikehold av fiberinfrastrukturen dekkes gjennom felleskostnadene. Hver seksjon inngår individuelle avtaler om leveranse av bredbånd og TV etter eget ønske.

Hva skjer i gården:
En av skorsteinene over tak i H2E var i dårlig forfatning og ble på senhøsten demontert og murt opp på nytt av Alliero.

Takvinduer:
I 2024 engasjerte styret Berg Byggservice AS for å kartlegge tilstanden på takvinduer i alle loftsleilighetene. Etter dette ble det klart at mange av vinduene kunne repareres med service, mens andre krevde bytte av selve vipperammen (den bevegelige delen).
Dette arbeidet, i tillegg til malerarbeider, fortsetter i 2025. Finansiering dekkes av vedlikeholdsbudsjettet.

Vedlikehold:
2024:
· Rehabilitert skorstein over tak i H2E.
· Kartlagt og påbegynt reparasjon av takvinduer i alle loftsleiligheter.
· Reparasjon av hengelåsbeslag på 30 kjeller- og trappeboder.

2023:
· Reparasjon av kjøreporten, inkludert refundamentering av stolpene og brolegging.
· Reparasjon av hengelåsbeslag på 14 kjellerboder.
· Nye brannpanel i 6 oppganger (alle er nå av moderne type).
·Oppdatert branninstruks, bruksanvisning for brannpanel og oppdaterte O-planer i hver oppgang.
· Nødlys i kjellerne er gjennnomgått og oppdatert.

2022:
· Renovering av alle skorsteiner med tilkoblede ildsteder ved trekking av stålrør.
· Full rehabilitering av takterrasse i H2.
· Optisk fiberinfrastruktur for levering av internett og TV installert.

2021:
· Full rehabilitering av takterrasse i H6.
· Innvendig rehabilitering av alle 8 trappehus (H2, H4 og H6) fra 1. etasje til loftsetasje.

2020:
· Spyling av alle drensrør og tømming av alle sandkummer.
· Tetting av gulv og vegger i samtlige kjellere grunnet rotteangrep.
· Oppgangsdører i H2D og H6A byttet ut.
· Full rehabilitering av takterrasse i H4.

2019:
· Brannslukningsapparater innkjøpt til alle fellesarealer og seksjoner.
· Utbedring av to takterrasser i forbindelse med lekkasjer.
· Etablering av ytterligere 2 motorsykkelplasser, til totalt 5 oppstillingsplasser.
· Ettersyn og rens av samtlige takrenner på alle tre bygg.

2018:
· Etablering av 3 motorsykkelplasser grunnet brannforskrift.
· Etablering av magnetknapp med tidsrelé på gangport for universell adkomst.
· Brannvarslingsanlegg har fått separat elektrisk kurs ifølge lovkrav.

2017:
· Duesikring ferdigstilt av ABS Skadedyrkontroll i Y-struktur og bakgård H6
· Fasadevask i Y-struktur og bakgård H6 utført av Drogseth AS
· Utbedring av elektrisk anlegg og varmekabler av Centrum Elektriske AS
· Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg ved Schneider og Centrum Elektriske AS
· Rehabilitering av kjellere påbegynt: Konsulentrapport (Opak) og radonmåling (Eurofins Radon lab)
· Kjellertrapp i H6C utbedret av Moderne Byggfornyelse AS
· Vinduer i H6A, 3 etg. høyre skiftet, Moderne Byggfornyelse AS
· Oppgangsdører i H4A og H4B skiftet av Moderne Byggfornyelse AS
· Midlertidig overbygg av takterrasse i H4B satt opp av Moderne Byggfornyelse AS
· Reparasjoner av kjøreport etter skader ved Ing. E. Haarseth AS

2016:
· Utskiftning av kjellertrapper i 2A og 4B
· Rehabilitering av takterrasse 2A etter lekkasje
· Reparasjon av varmekabler i nedløp 6A

2015:
· Alle forgårdsfasader i Hollendergata 2, 4 og 6 er pusset opp.
· Alle vinduer er malt med linoleumsmaling.
· Alle forgårdsfasader malt i original farge med original kalkmaling
· Duesikring på deler av forfasade i V-del av Y-struktur.

2013:
· Alle bakgårdsfasader i Hollendergata 2, 4 og 6 er pusset opp.
· Alle vinduer er malt med linoleumsmaling.
· Alle bakgårdsfasader malt i original farge med original kalkmaling.

2011:
· Balkonger etablert på bakgårdsfasade i alle tre bygninger.
· Oppgradering av strømkapasitet i gårdsanlegg Hollendergata 4.
· Sikringsarbeid av akutte skader på alle front- og bakfasader på samtlige bygninger

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Lånenummer: 16364989966, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 13.02.2026: 2 650 021
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2030)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 70 064
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 46 802

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 70 064
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 46 802
Lånenummer: 16366406518, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 13.02.2026: 5 231 195

Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2042)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 95 017
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 88 180

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 927,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 345 099,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger i året.
Andelene yter dugnadsbidrag over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader.
Ved omsetning følger refusjonen andelen.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77940213

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 088 kvm (Eiertomt)
Indre gårdsrom med asfaltdekke, belegningsstein, gressplen, beplantning og sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hollendergata 2 ligger sentralt i hjertet av Gamle Oslo, et område som de siste årene har gjennomgått en betydelig transformasjon. Beliggenheten kombinerer nærheten til historiske omgivelser med moderne byutvikling, og gir beboerne et unikt møte mellom det tradisjonsrike og det urbane.

Like i nærheten finner man Bjørvika-området og Barcode-rekken, som har blitt et av Oslos mest kjente landemerker. Her ligger det moderne kontorbygg, restauranter, kafeer, kulturtilbud og handel, et område som stadig utvikles videre med nye bolig- og byromsprosjekter. Dette gir Hollendergata 2 en attraktiv plassering tett på byens pulserende utvikling.

Kollektivtilbudet er svært godt: T-banen fra Grønland stasjon ligger bare få minutters gange unna, og det er kort vei til trikk og buss som tar deg raskt til resten av byen. Oslo S, som er Norges største kollektivknutepunkt, ligger også innen behagelig gangavstand.

For rekreasjon og turmuligheter finnes det rikelig med alternativer. En kort spasertur tar deg til Middelalderparken og vannkanten i Bjørvika, hvor du kan nyte fjordpromenaden hele veien til Sørenga og Operastranda. Akerselva med sine turstier ligger like ved, og gir gode muligheter for både rolige gåturer og joggeturer oppover dalen mot Maridalsvannet.

Hollendergata 2 byr dermed på en attraktiv kombinasjon av moderne byliv, enkel tilgang til kollektivtransport og flotte muligheter for rekreasjon, midt i et område i kontinuerlig utvikling.

Skoler og barnehager
På den andre siden av bakgården ligger Nonneseter Idrettsbarnehage er en del av Læringsverkstedet.
Boligen sogner til Tøyen Skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 31.08.1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir 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 ferdigattest for oppføring av balkong fra 31.03.2021.

Det foreligger ferdigattest for omgjøring av pikeværelse til bad fra 09.02.2006

Følgende endringer er gjort på leilighetens planløsning uten at dette er byggemeldt: vegg mellom kjøkken og soverom er fjernet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Reguleringsbestemmelser som gjelder:
S-4660
HOLLENDERKVARTALET, GRØNLAND
SCHWEIGAARDS GATE 40 b m.fl.
Detaljregulering for gnr. 230 bnr. 106 - 110, 129, 127, 147, 279 - 286, 427.
Vedtaksdato: 26.09.2012
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200515022
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Knytning(er) mot andre planer: 200515022

Pågående byggesaker
Schweigaards gate 34 C - Riving av del av kulvert
Saksnummer: 202555559
Siste dok. 25.07.2025

Schweigaards gate 34 C - Riving av kontorbygg
Saksnummer: 202551519
Siste dok. 08.08.2025

Schweigaards gate 34 C - Oppføring av kontorbygg med forretning og bevertning på bakkeplan - Landbrukskvartalet bygg C
Saksnummer: 202461151
Siste dok. 01.08.2025

Nabovarsel:
Det vises til søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt kontorbygg i Schweigaards gate 34 C, Landbrukskvartalet felt C, gnr. 230/ bnr. 278.

I forbindelse med de pågående byggearbeidene på den andre siden av gaten, må det påregnes byggestøy og ulemper.

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

301/230/127/16:
15.11.1921 - Dokumentnr: 925078 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1933 - Dokumentnr: 942736 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1933 - Dokumentnr: 942734 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rettighetshaver: Hollendergaten 4 og 6
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

07.04.2006 - Dokumentnr: 24895 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/6089

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg - utvidet markedsføring på sosiale medier kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hollendergata 2D

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 486 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole		14 min
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	17 min 1.3 km

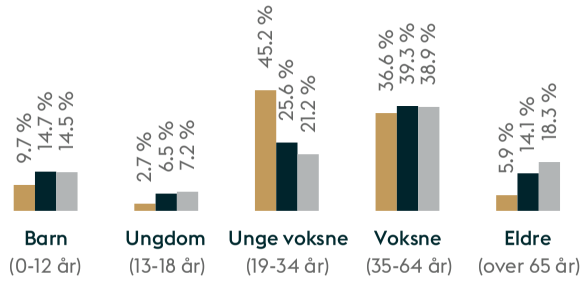
Offentlig transport

Politihuset	Linje 37	2 min 0.1 km
Middelalderparken	Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo Gardermoen		36 min

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0...	80 barn	3 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (0-5 å...	32 barn	5 min 0.4 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	70 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

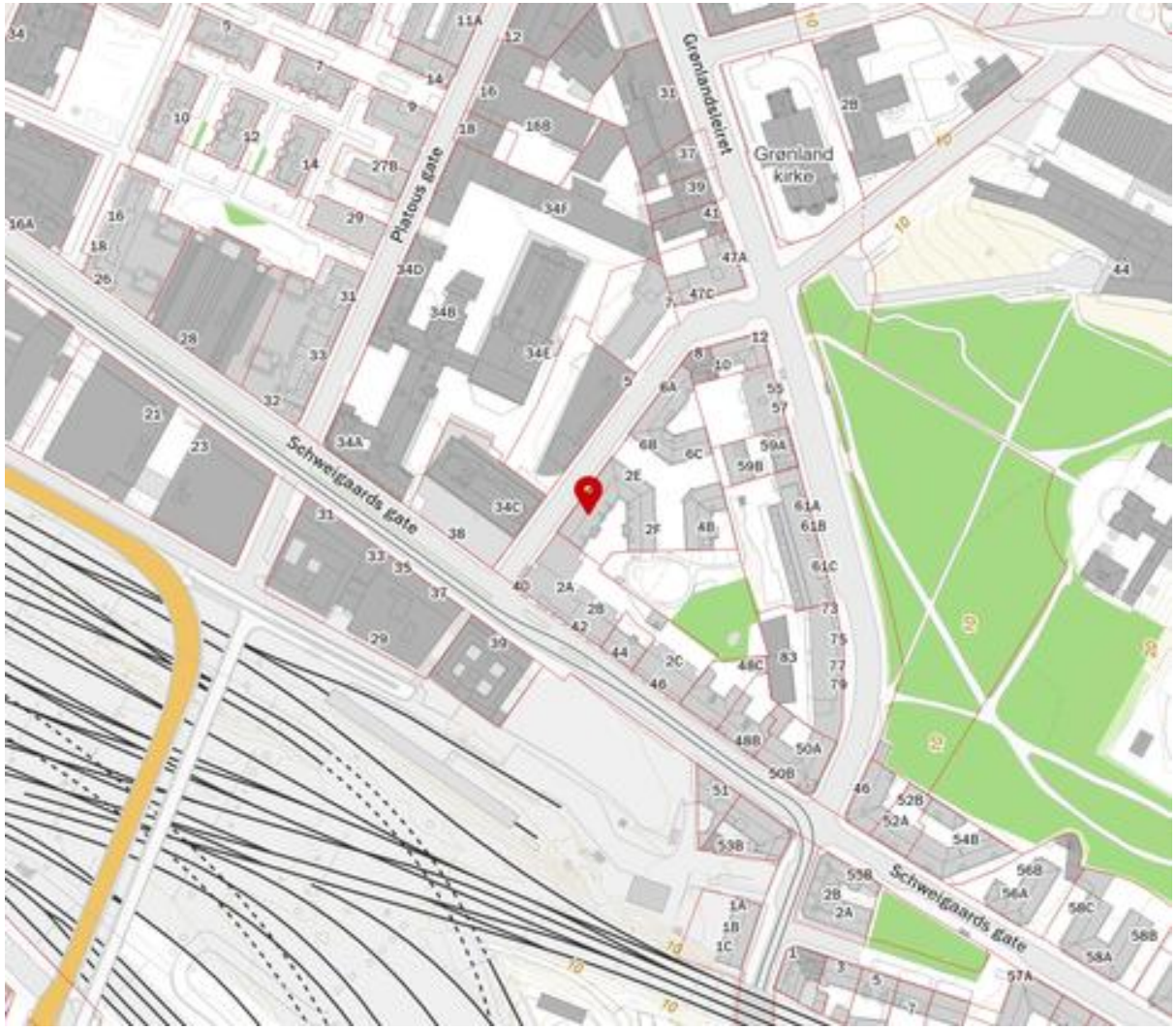
Sport

Ruinparken balløkke	7 min
Urtehagen balløkke	8 min
Grip Gym	3 min
Fresh Fitness Grønland	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Hollendergata 2 D, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 127, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 14.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1914 **Referansenummer:** TY5862

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Balkong ut fra kjøkken - spisestue. .

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført 1900.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Felles brannvarsling i fellesarealer og leilighetene.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / flåte.
Naturstein/mur
grunnmur. Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
Slemmet og malt mot bakgård. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass
+ ekstra glass i rammen fra 1986.
Lite malt trevindu med enkelt glass på kjøkken - spisestue.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av
enkelte vinduer.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdører med isolerglassfelt fra 2020.

Balkong med utgang fra spisestue. Balkong i stålkonstruksjon.
Gulv belagt med tregulv. Rekkverk i behandlet metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Lakkerte tregulv. Malt gulv på kjøkken - spisestue.
Gulv på kjøkken - spisestue malt 2026.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger og malte plater.
Stukkatur og rosett i stue og et soverom. Stukkatur i gjestesoverom.
Takhøyde i stue = 3,05 m.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og kjøkken).

Rundovn i stue. .
Murt elementpeis med innsats og glassdør i spisestue.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2022 med ny innv. stålpipe.

Malte trefyllingsdører, malt glatt dør til et soverom og brannkvalifisert B30 dør til gjestesoverom.

Garderobeskap i begge soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet pusset opp 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Elvesteiner el. i dusjhjørne.
Flislagt gulv med varmekabler. Elvesteiner el. i dusjhjørne.
Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Flislagt benk med servant med 2 blandebatteri. Speil i flis over servant.
Vegghengt toalett.
Nisje for vaskemaskin/tørketrommel.

Naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil. Tilluft i dør.

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

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med folierte profilerte fronter.
Benkeplate med tilpasset dobbel porselen vaskekum og nedfelt keramisk platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Fliser over benk.

Hvitevarer ikke testet.

Nye skapfonter monter 2011.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Ventilatorvifte med avtrekk via luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige avløpsrør av plast under kjøkkenbenk og bad.
Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for sameiet og er ikke vurdert.
Del av soil/avløp opplegget i sameiet er lagt nytt i perioden 2003-

Beskrivelse av eiendommen

2006.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at
eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk
og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag,
de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Vedfyring med ovn og peis.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

V. bereder 116 l fra 2004. Plassert over vaskesøyle på bad.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.
Hovedsikring og målavleser plassert i elles gang.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

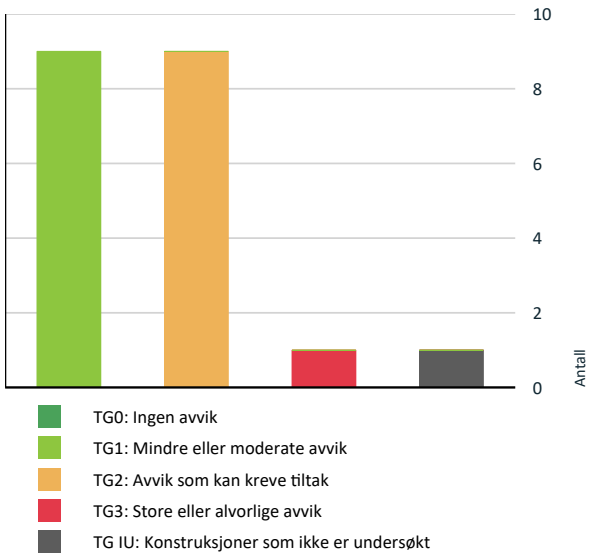
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

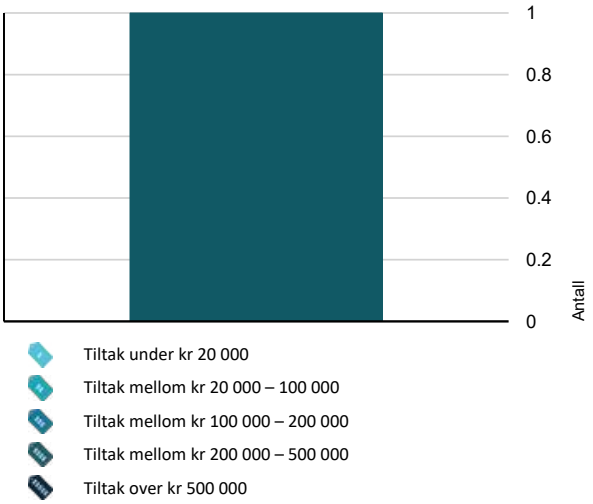
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.
Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1900

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård oppført 1900.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Felles brannvarsling i fellesarealer og leilighetene.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / flåte. Naturstein/mur grunnmur. Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1986.
Lite malt trevindu med enkelt glass på kjøkken - spisestue.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av vinduer og karmer må påregnes.

TG 1 Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdører med isolerglassfelt fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra spisestue. Balkong i stålkonstruksjon.
Gulv belagt med tregulv. Rekkverk i behandlet metall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
Lakkerte tregulv. Malt gulv på kjøkken - spisestue.
Gulv på kjøkken - spisestue malt 2026.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger og malte plater.
Stukkatur og rosett i stue og et soverom. Stukkatur i gjestesoverom.
Takhøyde i stue = 3,05 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje og glipper i tregulv, ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må gulv byttes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og kjøkken).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Der er målt ca. 50 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken - spisestue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Rundovn i stue. .
Murt elementpeis med innsats og glassdør i spisestue.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2022 med ny innv. stålpipe.

TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører, malt glatt dør til et soverom og brannkvalifisert B30 dør til gjestesoverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i begge soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet pusset opp 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Elvesteiner el. i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er lagt sementfuge i hjørne / overgang vegg i dusjhjørne. Membran har oppnådd mer en halvparten av levetid og gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fjerne sementfuge og legge silikonfuge i hjørne/overgang vegg i dusjhjørne.

Ingen umiddelbare tiltak. Men badet vil ha behov for oppgraderinger over tid da badet nærmer seg sin antatte levealder på 20 år

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Elvesteiner el. i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Høydeforskjell fra topp sluk til gulv / synlig topp membran er målt til 20 mm.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk på bad.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med nedsenket dusjhørne med dører i herdet glass. Flislagt benk med servant med 2 blandebatteri. Speil i flis over servant.
Vegghengt toalett.
Nisje for vaskemaskin/tørketrommel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

3. ETASJE > BAD / WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med folierte profilerte fronter.
Benkeplate med tilpasset dobbel porselen vaskekum og nedfelt keramisk platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Fliser over benk.

Hvitevarer ikke testet.

Nye skapfonter monter 2011.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.



Vannlås under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Ventilatorvifte med avtrekk via luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast under kjøkkenbenk og bad.

Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for sameiet og er ikke vurdert.
Del av soil/avløp opplegget i sameiet er lagt nytt i perioden 2003-2006.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

Ventilasjon i form av veggventiler / vindusventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Vedfyring med ovn og peis.

———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

TG 2 Varmtvannstank

V. bereder 116 l fra 2004. Plassert over vaskesøyle på bad.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.
Hovedsikring og målavleser plassert i elles gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det ble utført EL-tilsyn ca, 2021 iht. eier.
   Ingen avvik etter stikkprøvekontroll iht. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. For å avdekke anleggets fulle tilstand,
anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.



Sikringskap i entre



Målavleser og hovedsikring i felles gang

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		8		8	
3. etasje	97			97	3
Felles trapperom		1		1	
SUM	**97**	**9**			**3**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré / gang, bad / wc, kjøkken - spisestue, stue, 3 soverom		
Felles trapperom		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 3 m² med utgang fra spisestue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 7,5 m² i kjeller.
Leiligheten disp. 1 bod ca. 1,2 m² i felles trapperom.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Hans Martin Turøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	127	0	16	3088.8 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Hollendergata 2 D

Hjemmelshaver
Turøy Hans Martin

Boligselskap
Sameiet Hollendergata 2-4 -6

Eierandel
95 / 6089

Forretningsfører
OBF - TLF 22 12 23 40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende eiendom på Grønland. Kort vei til gode kommunikasjoner med trikk/bussforbindelser. Godt utvalg i forretninger, servicetilbud og lokale forretninger/kafeer. Skoler og barnehager i området. Kort vei til Bjørvika, Operaen, Grønlands Torg, Middelalderparken, Akerselva og sentrum. Parkanlegg / grøntområder like ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Indre gårdsrom med asfaltdekke, belegningsstein, gressplen, beplantning og sittegrupper.
Biloppstillingsplasser i indre gårdsrom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TY5862

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

TURØY, HANS MARTIN	9578-5999-4-2791253	2026-02-17 11:19:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hollendergata 2D, 0190 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Hans Martin Turøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. februar 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77940213
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008 av Tømremester Jo Morten hagen

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømremester Jo Morten Hagen

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong Team men husker ikke hvilket firma som skiftet pipene - dette vet styret i sameiet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har kommunalt vann og avløp

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Pipene er skiftet

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke installert radiatorer, sentralfyr eller varmepumpe.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tistandsrapport og takt utført 14.02.2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
TURØY, HANS MARTIN	**2026-02-17**

Identifikasjon

bankID TURØY, HANS MARTIN

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.03.2025
	202458561 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	HOLLENDERGATA 2 D, 2 F OG 6 C	Eiendom:	230/127/0/0
Tiltakshaver:	HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hollendergata 2 D, 2 F Og 6 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre balkonger, mottatt 21.02.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458561			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	28.06.2024	1/8
Plan 3. etasje 1	B829-07	12.06.2024	1/17
Plan 3. etasje 2	B829-08	12.06.2024	1/18
Plan 4. etasje 1	B829-01	12.06.2024	1/19
Plan 4. etasje 2	B829-04	12.06.2024	1/20
Snitt A-A	B829-03	12.06.2024	1/21
Snitt B-B	B829-06	12.06.2024	1/22
Fasade 1	B829-02	12.06.2024	1/23
Fasade 2	B829-05	12.06.2024	1/24

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

enova

Energiattest



Adresse **Hollendergata 2D, 0190 OSLO**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265481**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80585233**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **230,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **230,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 675 kWh**



Hollendergata 2D, 0190 OSLO

Detaljering

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



Hollendergata 2D, 0190 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thomas P. Kozlowski, siv. ark.
Postboks 9313 Grønland
0135 OSLO

Dato: 09 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404671-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLLENDERGATA 2A	Eiendom:	230/127/0/0
Tiltakshaver:	Fellesmeieriet BA	Adresse:	Postboks 113 Kalbakken, 0902 OSLO
Søker:	Thomas P. Kozlowski, siv. ark.	Adresse:	Postboks 9313 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - HOLLENDERGATA 2A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Fellesmeieriet BA, Postboks 113 Kalbakken, 0902, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2021
	200911322 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	HOLLENDERGATA 2 - 6	Eiendom:	230/127/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Hollendergata 2, 4 og 6	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Hollendergata 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 11.09.2020.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere endringstillatelse.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200911322			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**

Situasjonsplan			7/2
Oversiktsplan 2.-4.etasje - Ny situasjon - Hollendergata 2	B829-01	04.12.2009	7/4
Ny situasjon plan 2.-4.etasje - Hollendergata 4	B829-04	04.12.2009	7/13
Oversiktsplan - Ny situasjon 2.-4.etasje - Hollendergata 6	B829-07	04.12.2009	7/16
Plan 2 etasje	SB829-11	23.03.2021	17/3
Plan 3 etasje	SB829-14	23.03.2021	17/4
Plan 4 etasje	SB829-13	23.03.2021	17/5
Fasade Hollendergata 2	SB829-02	23.03.2021	17/6
Fasade Hollendergata 4	SB829-05	23.03.2021	17/7
Fasade Hollendergata 6	SB829-08	23.03.2021	17/8

Klagefristen er tre uker

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Sameiet Hollendergata 2, 4 og 6, Hollendergata 6 B, 0190 OSLO

430.93.

9 41 81 + 41 + 14 + 142 — 2552/93 — 83/94 - 156/94 - 250/94 - 253/94 - 2197/94

Anmeldelse
Beregning
Andr. om Forpaabyg Arbeidet
Tilsigelsesplads
3 Tegninger
Ønskes til Byg. kom. 4/1 94
Skriveisen angaaende Laaningshus

Expeditions-Dokument — 3921/94 - 3358/94

4 Tegninger 11/693
paa Matr.-No. 6 Klostergang 1 ad 4
Skrivelse 19/2 98
1 de 11/693 Indleveret 20 de Dec. 1893 Attesteret 31 August 1900.
Beregning 1/3 98
Skrivelse 25/8 98
Beregning 94 94.
Tegninger 2/5 98
Skrivelse 2/5 98
Skrivelse 2/5 98

Overrettes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

Christiania den 21 December 1893

F. Dahl

668/93.

Tillet at bemærke.

p. a. v.

Theodor Gallis.

Overrettes den anm. Grundeiers Commune meddelt at bemærke ved Skrivelse af 23 ds.

Vaaningen A bør anbefales ombygget saaledes at de to Kjøkkener i 1ste og 2den Etage og alle Fiber lægges sammen til de paa Begjæringen af 1ste.

Tilsigelsesmanden maa i Forhold til Trappernes anbefalede deles som med blaa Linie i Skitsen angivet. Hvis de nu rødt krydsede Mure skal sløifes vil Betragtning som Forbindelse mellem Trapperne, være Planen formentlig ikke acceptabel. Ellers tillet at bemærke. Opmærksomheden henledes paa Begjæringen.

Christiania den 23 December 1893

F. Dahl

5/2 93

Nedfaldsmaalerne maa ikke være mindre end 0,30 × 0,30 M. store. — Skunkhuset ikke i Kroken vil kunne anbefales at renoveres, der bør her helst anlægges Klosetter.

Christiania d. 28 December 1893 A. Dahl

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie		**Vår ref.:**	456/16	**Fødselsdato eier:**	01.06.1978
Hollendergata 2 D		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO		**Eiere:**	Hans Martin Turøy		
Organisasjonsnr:	990 319 731	**Seksjonsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 893**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	150
	Felleskostnader	4 728
	Fiberinfrastruktur	15

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	8 651 591,16	Klient gj. s. årsoppg.:	7 932 633

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364989966, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 13.02.2026: 2 650 021
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2030)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 70 064
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 46 802

Lånenummer: 16366406518, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 13.02.2026: 5 231 195
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2042)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 95 017
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 88 180

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tonje Cecilie Clausen
Adresse:	Hollendergata 2 F
Postnr/-sted:	0190 OSLO
E-post:	hollendergata246@mail.lettstyrt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 588
Annen formue:	29 927	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie	**Vår ref.:**	456/16	**Fødselsdato eier:**	01.06.1978
Hollendergata 2 D	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Hans Martin Turøy		
Organisasjonsnr: 990 319 731				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1887
Gårds/bruksnr: 230/127 - seksjon:16
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77940213

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2006	Første innflytting:	01.05.2006	SSBnr:	H0302
Etasje:	3V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	95		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		BTA	108
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	95 kvm	P-rom	98

Fasiliteter:

GENERELLE OPPLYSNINGER
Bygningene er fra 1890-årene og bygget på flåter. Sameiet ble konstituert 12.09.2006, og består av 82 seksjoner, hvorav 17 seksjoner er organisert som et borettslag.

Sameiet benytter hollendergata246.lettstyrt.no for kommunikasjon og informasjon.

SKADEDYRKONTROLL
Sameiet har avtale med BOSS Norge AS for skadedyrbekjempelse i fellesarealer ute og inne. Inspeksjon foretas 3 ganger årlig, oftere ved behov.

DUGNADSBIDRAG
Andelene yter dugnadsbidrag over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BARNEVOGNPARKERING
Det er forbudt å parkere barnevogner i rømningsveier. Sameiet disponerer et antall barnevognsgarasjer. Beboere med småbarn kan ved behov kontakte styret for å få tildelt barnevognsgarasje. Garasjene skal kun brukes til barnevogner og ikke annet utstyr.

NØKLER, SKILT, DØRKLOKKE
Nøkler til inngangsdør og omprogrammering av navnevisning i dørklokkeanlegget kan bestilles ved å kontakte styret gjennom portalen på https://hollendergata246.lettstyrt.no/.
Skilt til postkasse og leilighetsdør kan enkelt bestilles fra Postens skiltbutikk på nett via https://skiltbutikken.posten.no/. Styret anbefaler følgende modeller:
"Postkasseskilt stort" i hvit
"Dørskilt Fedje" i stål
Alle postkasser skal være tydelig merket med beboers fulle navn med svart skrift på hvit bakgrunn for å unngå problemer med postleveringen.

UTLEIE
Ved utleie av en seksjon plikter eier å varsle styret om navn på leietaker(e), som til enhver tid bebor leiligheten, i henhold til vedtektenes paragraf 6, «Registrering av sameiere».

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Hollendergata 2-4-6 Sameie	**Vår ref.:**	456/16	**Fødselsdato eier:**	01.06.1978
Hollendergata 2 D	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Hans Martin Turøy		

Organisasjonsnr: 990 319 731

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er seksjonseiers ansvar å holde denne i forskriftsmessig stand.

Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

Alle seksjonene i sameiet har røykvarsler som er tilknyttet sentralt brannvarslingsanlegg. Sameiet gikk til innkjøp av nye brannslukningsapparat til alle seksjoner i 2020. Vi minner om at seksjonseier er ansvarlig for utstyret innenfor egen seksjon, mens sameiet er ansvarlig for alt slikt utstyr i fellesområdene (trappehus, fellesganger og kjellere).

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjenester, renhold og matteleie med Gamle Oslo Servicesentral AS (GOS), telefon 23 30 11 50 og e-post: post@gos.no.

TV OG BREDBÅND
Hollendergata 2-4-6 Sameie har siden 2022 avtale med GlobalConnect om leveranse av fiberbredbånd/TV-tjenester.
Kostnad for installasjon og vedlikehold av fiberinfrastrukturen dekkes gjennom felleskostnadene. Hver seksjon inngår individuelle avtaler om leveranse av bredbånd og TV etter eget ønske.
Alle henvendelser om bestilling, faktura og tekniske feil rettes direkte til GlobalConnect på http://www.globalconnect.no/ eller telefon: 38 99 01 00.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Hollendergata 2-4-6 Sameie har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 16366406518 og 16364989966.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

FORSIKRING
Eiendommen til Hollendergata 2-4-6 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77940213.
Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade kan meldes til styret gjennom henvendelse i Lettstyrt-portalen.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.
Sameiet har også tilleggsforsikring for skadedyrangrep som innbefatter dekning for den enkelte eierseksjon. Dersom et skadedyrangrep oppdages skal vaktmester eller styret varsles umiddelbart.

BOMILJØTJENESTE
Videreført avtale om vakthold og ringetjeneste med Securitas. Ved festbråk og støy utenfor tillatte tidspunkt kan vekter tilkalles ved å ringe bomiljøtjenesten på tlf: 22971070.

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie	**Vår ref.:**	456/16	**Fødselsdato eier:**	01.06.1978
Hollendergata 2 D	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Hans Martin Turøy		
Organisasjonsnr: 990 319 731				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING
Sameiet har 14 bilparkeringsplasser som leies ut til eiere som bebor sin egen seksjon. Sameiet har også 5 oppstillingsplasser for motorsykkel/moped som leies ut på tilsvarende betingelser. Sistnevnte gjelder kun i sommerhalvåret. Alle plasser er for tiden utleid og tilgjengelige plasser utdeles i henhold til venteliste.
DEPOSITUM:
Ved leie av parkeringsplass skal det betales et depositum på kr 2.500,- som tilbakebetales ved tilbakelevering av portåpner/parkeringskort.

Annen informasjon:

Husordensregler for Hollendergata 2-4-6 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10 Tørking, lufting, risting av tøy
Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.
Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

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

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

2. BRANNSIKKERHET

2.1 Forebygging

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

2.2 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

2.3 Hvis brannalarmen utløses

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

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

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

3. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

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

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

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

4. LEILIGHETEN UTVENDIG

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

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

5. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

5.1 Trappeoppganger
Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.
Barnevogn og rullator kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.
Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av søppel, sko, møbler el.l.

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

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

5.4 Barns lek
Trappeoppganger og fellesrom skal ikke brukes av barn til lek.

5.5 Rengjøring etter tilsmussing
Alle er ansvarlige for å holde fellesarealer rene og ryddige.
Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg. Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

6. DØRER OG PORTER

6.1 Låsing av dører
Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

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

6.3 Melding om defekte låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret/vaktmester.

7 ANSVARSFORHOLD

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

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

Ventilasjonsanlegget
Det anbefales at man benytter kjøkkenventilatorer med kullfilter.
Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte.
Endringer i ventilasjonssystemet må godkjennes av styret.

Bruk av ovner/piper
Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for at evt. nye ildsteder blir installert og godkjent etter gjeldende forskrifter.

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

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

VEDTEKTER

for

Hollendergata 2-4-6 Sameie

i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017
Vedtatt på konstituerende sameiemøte 12. september 2006.

Siste endring vedtatt på ordinært årsmøte 20. april 2023.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretnings-kontor i Oslo.
Sameiet består av 82 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 07.04.2006

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 230 bnr. 127 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes tinglyste areal av 07.04.2006.

Utgifter til Kabel-TV belastes pr. enhet.

§ 4
VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Den som kjøper eller på annen måte erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Erverv/overdragelse av seksjon skal forelegges styret for godkjennelse. Styret skal kun nekte ervervelse/overdragelse av seksjon dersom en person står som eier/medeier, enten personlig, eller som medeier/involvert i et kjøpende

selskap/juridisk objekt, allerede eier to seksjoner i Hollendergata 2-4-6 Sameie/ Hollendergata 2-4-6 Borettslag.
Paragrafen vil ikke ha tilbakevirkende kraft.

En eier/medeier, enten personlig, eller som medeier/involvert i et kjøpendeselskap/juridisk objekt i Hollendergata 2-4-6 Sameie/ Hollendergata 2-4-6 Borettslag skal automatisk selge alle seksjoner utover de to som er lovlige å eie i Hollendergata 2-4-6 Sameie/ Hollendergata 2-4-6 Borettslag før ny erververlse av seksjon i Hollendergata 2-4-6 Sameie/ Hollendergata 2-4-6 Borettslag kan skje. Erverv i strid med eierseksjonsloven § 22er å regne som et vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter.

§ 7
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og inntil fire andre medlemmer. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer. I tillegg kan det også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 13
OM ÅRSMØTET
Hver seksjon har seksjon èn stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15
FORRETNINGSFØRER
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET
Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 22
BRUDD PÅ VEDTEKTENE
Ved vesentlig brudd på vedtekter vil seksjonseier kunne bli belastet gebyr for forseelse. Gebyret settes til kr 2.500,- og kan ilegges den aktuelle seksjonseier dersom styret finner det nødvendig. Styret plikter å behandle en eventuell klage på slikt vedtak, og seksjonseier har krav på skriftlig redegjørelse for styrets behandling av klagesaken – uansett om klage tas til følge eller ikke.

Hollendergata 2-4-6 Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 24.04.2025, kl 17:00

Sted: Kafé Saba i Hollendergata 10

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til hollendergata246@mail.lettstyrt.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Hollendergata 2-4-6 Sameie torsdag 24.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Hollendergata 2-4-6 Sameie

Torsdag 24.04.2025, kl 17:00
Kafé Saba i Hollendergata 10

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Hollendergata 2-4-6 Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret honoreres med kr 300 000.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å honorere styret med kr 300 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har ett år igjen av sin periode: Tonje Cecilie Clausen

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Annika Bohnenblust (på gjenvalg som styremedlem)
- Tommy Hagen (på gjenvalg som styremedlem)
- Svein-Erik Bjørklund (på gjenvalg som styremedlem)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Anders Skaug

Valgkomitéens innstilling er å fortsette med det sittende styret slik det ser ut i dag. På den måten sikrer vi både at samtlige bygårder er representert, i tillegg til kontinuitet i et allerede godt fungerende styre. Vår innstilling til styrets sammensetning er derfor

som følger:

- Styreleder: Tonje Clausen (ikke på valg)
- Styremedlem: Anders Skaug (ikke på valg)
- Styremedlem: Annika Bohnenblust - Innstilles som styremedlem for ny periode (2 år)
- Styremedlem: Tommy Hagen - Innstilles som styremedlem for ny periode (2 år)
- Styremedlem: Svein-Erik Bjørklund - Innstilles som styremedlem for ny periode (2 år)

4.3 Valg av valgkomité

Medlemmer av valgkomité i 2024:

- Ingrid K. Turøy (på gjenvalg)
- Åsmund Kaupang

Medlemmer av valgkomité for 2025 velges av årsmøtet.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 03.04.2025

Styret i Hollendergata 2-4-6 Sameie

Styreleder, Tonje Cecilie Clausen
Styremedlem, Tommy Hagen
Styremedlem, Annika Bohnenblust
Styremedlem, Svein-Erik Bjørklund
Styremedlem, Anders Skaug

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Hollendergata 2-4-6 Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært:

- Styreleder: Tonje Cecilie Clausen
- Styremedlem: Tommy Hagen
- Styremedlem: Annika Bohnenblust
- Styremedlem: Svein-Erik Bjørklund
- Styremedlem: Anders Skaug

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes gjennom portalen på https://hollendergata246.lettstyrt.no/ eller på hollendergata246@mail.lettstyrt.no.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Hollendergata 2-4-6 Sameie

Hollendergata 2-4-6 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990319731. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 82 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester, renhold og matteleie med Gamle Oslo Servicesentral AS (GOS), telefon 23 30 11 50 og e-post: post@gos.no.

Bredbånd og TV

Sameiet har siden 2022 avtale med GlobalConnect om leveranse av fiberbredbånd og TV-tjenester.

Kostnad for installasjon og vedlikehold av fiberinfrastrukturen dekkes gjennom felleskostnadene. Hver seksjon inngår individuelle avtaler om leveranse av bredbånd og TV etter eget ønske.

Alle henvendelser om bestilling, faktura og tekniske feil rettes direkte til GlobalConnect på http://www.globalconnect.no/ eller telefon: 38 99 01 00.

Nøkler og skilt

Nøkler til inngangsdør og omprogrammering av navnevisning i dørklokkeanlegget kan bestilles ved å kontakte styret gjennom portalen på https://hollendergata246.lettstyrt.no/.

Skilt til postkasse og leilighetsdør kan enkelt bestilles fra Postens skiltbutikk på nett via https://skiltbutikken.posten.no/. Styret anbefaler følgende modeller:

- "Postkasseskilt stort" i hvit
- "Dørskilt Fedje" i stål

Alle postkasser skal være tydelig merket med beboers fulle navn med svart skrift på hvit bakgrunn for å unngå problemer med postleveringen.

Parkering

Sameiet har 14 parkeringsplasser for bil og 5 parkeringsplasser for motorsykkel/moped som leies ut til beboere. Sistnevnte gjelder kun i sommerhalvåret.

Alle plasser er for tiden utleid og tilgjengelige plasser utdeles i henhold til venteliste.

Barnevognsgarasjer

Det er forbudt å parkere barnevogner i rømningsveier. Sameiet disponerer et antall barnevognsgarasjer. Beboere med småbarn kan ved behov kontakte styret for å få tildelt barnevognsgarasje. Garasjene skal kun brukes til barnevogner og ikke til annet utstyr.

Skadedyrkontroll

Sameiet har avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS for skadedyrbekjempelse i fellesarealer ute og inne. Inspeksjon foretas 3 ganger årlig, oftere ved behov.

Utleie

Ved utleie av en seksjon plikter eier å varsle styret om navn på leietaker(e) som til enhver tid bebor leiligheten, i henhold til vedtektenes paragraf 6 "Registrering av sameiere", samt pkt. 3 "UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN" i husordensreglene.

Bomiljøtjeneste

Sameiet har avtale om vakthold og ringetjeneste med Securitas. Ved festbråk og støy utenfor tillatte tidspunkt kan vekter tilkalles ved å ringe bomiljøtjenesten på tlf: 22971070.

Brannsikringsutstyr

Styret oppfordrer alle beboere til å gjøre seg kjent med sameiets branninstruks som er tilgjengelig på https://hollendergata246.lettstyrt.no/ og på korktavlene i hver oppgang.

Alle seksjonene i sameiet har røykvarsler som er tilknyttet sentralt brannvarslingsanlegg. Ved utløst brannalarm går det en varsling til Securitas.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst én godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er seksjonseiers ansvar å holde dette i forskriftsmessig stand.

Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

Vi minner om at seksjonseier er ansvarlig for utstyret innenfor egen seksjon, mens sameiet er ansvarlig for alt slikt utstyr i fellesområdene (trappehus, fellesganger og kjellere).

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Hollendergata 2-4-6 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

HMS ivaretas slik i vårt sameie:

Vaktmesterselskap ivaretar det meste av sameiets HMS-kontroll og rapporterer fortløpende til styret.

Eget HMS-system følges også opp av styret i jevnlige gjennomganger.

Forsikring

Eiendommen til Hollendergata 2-4-6 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77940213.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes til styret gjennom henvendelse i Lettstyrt-portalen.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Sameiet har også tilleggsforsikring for skadedyrangrep som innbefatter dekning for den enkelte eierseksjon. Dersom et skadedyrangrep oppdages skal vaktmester eller styret varsles umiddelbart.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter i sameiet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Rehabilitert skorstein over tak i H2E.
- Kartlagt og påbegynt reparasjon av takvinduer i alle loftsleiligheter.
- Reparasjon av hengelåsbeslag på 30 kjeller- og trappeboder.

2023:

- Reparasjon av kjøreporten, inkludert refundamentering av stolpene og brolegging.
- Reparasjon av hengelåsbeslag på 14 kjellerboder.
- Nye brannpanel i 6 oppganger (alle er nå av moderne type).
- Oppdatert branninstruks, bruksanvisning for brannpanel og oppdaterte O-planer i hver oppgang.
- Nødlys i kjellerne er gjennnomgått og oppdatert.

2022:

- Renovering av alle skorsteiner med tilkoblede ildsteder ved trekking av stålrør.
- Full rehabilitering av takterrasse i H2.
- Optisk fiberinfrastruktur for levering av internett og TV installert.

2021:

- Full rehabilitering av takterrasse i H6.
- Innvendig rehabilitering av alle 8 trappehus (H2, H4 og H6) fra 1. etasje til loftsetasje.

2020:

- Spyling av alle drensrør og tømming av alle sandkummer.
- Tetting av gulv og vegger i samtlige kjellere grunnet rotteangrep.
- Oppgangsdører i H2D og H6A byttet ut.
- Full rehabilitering av takterrasse i H4.

2019:

- Brannslukningsapparater innkjøpt til alle fellesarealer og seksjoner.
- Utbedring av to takterrasser i forbindelse med lekkasjer.
- Etablering av ytterligere 2 motorsykkelplasser, til totalt 5 oppstillingsplasser.
- Ettersyn og rens av samtlige takrenner på alle tre bygg.

2018:

- Etablering av 3 motorsykkelplasser grunnet brannforskrift.
- Etablering av magnetknapp med tidsrelé på gangport for universell adkomst.
- Brannvarslingsanlegg har fått separat elektrisk kurs ifølge lovkrav.

2017:

- Duesikring ferdigstilt av ABS Skadedyrkontroll i Y-struktur og bakgård H6
- Fasadevask i Y-struktur og bakgård H6 utført av Drogseth AS
- Utbedring av elektrisk anlegg og varmekabler av Centrum Elektriske AS
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg ved Schneider og Centrum Elektriske AS
- Rehabilitering av kjellere påbegynt: Konsulentrapport (Opak) og radonmåling (Eurofins Radon lab)
- Kjellertrapp i H6C utbedret av Moderne Byggfornyelse AS
- Vinduer i H6A, 3 etg. høyre skiftet, Moderne Byggfornyelse AS
- Oppgangsdører i H4A og H4B skiftet av Moderne Byggfornyelse AS
- Midlertidig overbygg av takterrasse i H4B satt opp av Moderne Byggfornyelse AS
- Reparasjoner av kjøreport etter skader ved Ing. E. Haarseth AS

2016:

- Utskiftning av kjellertrapper i 2A og 4B
- Rehabilitering av takterrasse 2A etter lekkasje
- Reparasjon av varmekabler i nedløp 6A

2015:

- Alle forgårdsfasader i Hollendergata 2, 4 og 6 er pusset opp.
- Alle vinduer er malt med linoleumsmaling.
- Alle forgårdsfasader malt i original farge med original kalkmaling
- Duesikring på deler av forfasade i V-del av Y-struktur.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 møter i 2024 og 3 møter i 2025.

Styrets medlemmer har fordelt oppgaver seg imellom og løst oppgaver mellom møtene.

BOMILJØ
Styret har behandlet klager knyttet til lydnivå/støy mellom leiligheter og røyking i oppgangene. Vi minner om husordensreglene og viktigheten av at alle følger disse.

DUGNAD
Det ble gjennomført 2 dugnader i 2024. Vårdugnaden 5. mai prioriterte hagearbeid i tillegg til årlige renholds- og ryddejobber. Høstdugnaden 22. september prioriterte rydding av kjellere i tillegg til renhold. Begge dugnader hadde godt oppmøte.

FORSIKRINGSSAKER
Styret har brukt mye tid på å rydde i opp i gamle forsikringssaker. Disse er nå ferdigstilt. Sakene har i hovedsak vært knyttet til vannlekkasjer.

HAGEGRUPPA
Hagegruppa fortsetter med en permanent post i budsjettet for 2025. Sameiet takker hagegruppa for den strålende jobben de gjør for trivselen i uteområdene våre.

INNBRUDD
Som i 2023 opplever vi fortsatt både innbrudd og innbruddsforsøk i sameiet vårt, først og fremst i kjeller- og trappebodene. Særlig trappebodene var utsatt i 2024. Styret er ikke kjent med at det har blitt gjort noen innbruddsforsøk i leilighetene.

Det viktigste alle kan gjøre er å passe på at dørene går i lås når du kommer og går, særlig på vinteren. Å investere i en solid hengelås til boden, eventuelt kjettinglås, er også en god idé. Vær påpasselig med ikke å slippe inn uvedkommende.

Styret fikk reparert hengelåsbeslagene til 17 kjellerboder og 13 trappeboder i H2 og H6.

PARKERING I BAKGÅRDEN
Det dukker stadig opp feilparkerte biler i bakgården. Styret minner om at parkering i bakgården er forbeholdt de som leier plass og at parkering utover dette skal være korte stans for av- eller pålessing (navn og telefonnummer skal ligge synlig i frontruten).

Sameiet har IKKE gjesteparkering, hverken for beboere eller besøkende. Dette gjelder for både bil og MC.

Styret bruker unødvendig mye tid på å varsle bileier om feilparkeringen og følge opp borttauing med REDGO.

I Lettstyrt-portalen finner du mer informasjon om parkering og hvordan du går fram for å sette deg på venteliste.

REPARASJON AV SKORSTEIN I H2E
En av skorsteinene over tak i H2E var i dårlig forfatning og ble på senhøsten demontert og murt opp på nytt av Alliero.

TAKVINDUER
I 2024 engasjerte styret Berg Byggservice AS for å kartlegge tilstanden på takvinduer i alle loftsleilighetene. Etter dette ble det klart at mange av vinduene kunne repareres med service, mens andre krevde bytte av selve vipperammen (den bevegelige delen).

Dette arbeidet, i tillegg til malerarbeider, fortsetter i 2025. Finansiering dekkes av vedlikeholdsbudsjettet.

03.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Hollendergata 2-4-6 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 593 281	4 284 430	4 549 226	4 891 294
Sum		**4 593 281**	**4 284 430**	**4 549 226**	**4 891 294**
Andre inntekter	2	0	193 694	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**193 694**	**0**	**0**
Sum		**4 593 281**	**4 478 124**	**4 549 226**	**4 891 294**
Forretningsførsel og revisjon	3	183 239	189 274	190 000	191 000
Lønn og honorar	4	308 070	308 070	308 070	342 300
Vedlikehold	5	281 882	645 940	1 062 000	842 000
Eksterne tjenester	6	694 699	610 052	595 000	617 000
Kabel-tv og bredbånd		16 325	15 435	15 000	15 000
Forsikring		439 739	392 301	441 000	490 000
Kommunale avgifter		897 248	766 922	930 000	1 010 000
Brensel og strøm		96 236	148 899	150 000	120 000
Andre driftsutgifter	7	89 686	99 907	37 000	57 000
Tap o.l		-42 225	0	0	0
Sum		**2 964 898**	**3 176 799**	**3 728 070**	**3 684 300**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 628 383**	**1 301 325**	**821 156**	**1 206 994**
Individuell innbetaling fra eiere		252 356	380 211	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 880 740**	**1 681 536**	**821 156**	**1 206 994**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	60 470	41 621	0	0
Rentekostnad	9	638 530	611 073	568 311	590 748
Andre finansposter	10	-42 419	-38 433	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-535 641**	**-531 019**	**-568 311**	**-590 748**
Årsresultat	**11**	**1 345 099**	**1 150 517**	**252 845**	**616 246**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-807 419	-943 952	-578 839	-597 122
Endring i disponible midler	**11**	**537 679**	**206 565**	**-325 994**	**19 124**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 744	11 377
Forskuddsbetalte kostnader	12	204 480	252 330
Andre fordringer		437 213	133 350
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 252 806	1 191 187
Innestående på særvilkår		8 254	7 973
Sum omløpsmidler		**1 909 497**	**1 596 217**
SUM EIENDELER		**1 909 497**	**1 596 217**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-8 157 432	-9 307 948
Årets resultat	11	1 345 099	1 150 517
Sum egenkapital	**13**	**-6 812 333**	**-8 157 432**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	8 585 311	9 392 731
Sum langsiktig gjeld		**8 585 311**	**9 392 731**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 034	5 561
Leverandørgjeld		73 521	301 547
Påløpne renter		2 687	4 659
Annen kortsiktig gjeld		41 277	49 150
Sum kortsiktig gjeld		**136 519**	**360 918**
Sum gjeld		**8 721 830**	**9 753 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 909 497**	**1 596 217**

Oslo 31.12.24
Styret i Hollendergata 2-4-6 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Tonje Cecilie Clausen Styreleder	Svein-Erik Bjørklund Styremedlem	Anders Skaug Styremedlem
Annika Bohnenblust Styremedlem	Tommy Hagen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 119 028	2 835 456	3 119 076	3 430 984
3612 Inntekt kabel-tv	14 760	14 760	15 000	15 000
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	394 010	369 559	0	378 201
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	146 601	158 774	0	158 113
3626 a konto renter særfordelt lån	244 520	241 514	568 311	211 987
3627 a konto avdrag særfordelte lån	408 462	404 967	578 839	439 009
3630 Dugnadsbidrag minus utbetaling ved deltagelse	94 500	90 900	100 000	90 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	168 000	166 000	168 000	168 000
3690 Andre inntekter	3 400	2 500	0	0
Sum	**4 593 281**	**4 284 430**	**4 549 226**	**4 891 294**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	193 694	0	0
Sum	**0**	**193 694**	**0**	**0**

Andre inntekter er erstatning fra Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar	133 704	143 700	139 000	139 500
Annen regnskapsførsel	43 410	40 074	45 000	45 000
Sum	**183 239**	**189 274**	**190 000**	**191 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	270 000	270 000	270 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	38 070	38 070	38 070	42 300
Sum	**308 070**	**308 070**	**308 070**	**342 300**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Styret får også dekket en styremiddag.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	184 087	232 927	1 000 000	800 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	10 719	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	70 698	32 252	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	0	15 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	8 410	207 038	20 000	15 000
6640 Periodisk vedlikehold	12 687	12 164	15 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	144 841	0	0
6695 Egenandel forsikring	6 000	6 000	12 000	12 000
Sum	**281 882**	**645 940**	**1 062 000**	**842 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	11 730	2 000	0	0
6330 Vaktmestertjenester	209 850	182 918	180 000	201 000
6360 Renhold	229 440	193 449	195 000	211 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	18 424	17 630	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	4 550	25 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	15 719	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	198 879	197 005	195 000	205 000
6790 Annen fremmed tjeneste	10 658	12 500	0	0
Sum	**694 699**	**610 052**	**595 000**	**617 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6800 Kontorrekvisita	0	2 514	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 464	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 091	10 519	12 000	12 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	9 594	8 906	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	499	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 842	10 986	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 866	7 698	0	0
7772 Andre gebyrer	6 000	7 220	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	10 760	11 409	5 000	5 000
7790 Andre driftskostnader	46 534	37 692	20 000	40 000
Sum	**89 686**	**99 907**	**37 000**	**57 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	57 899	41 621	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 572	0	0	0
Sum	**60 470**	**41 621**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 Lånenr 1636.49.89966	244 520	241 514	225 286	212 267
8152 Lånenr 1636.64.06518	394 010	369 559	343 025	378 481
Sum	**638 530**	**611 073**	**568 311**	**590 748**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-42 419	-38 433	0	0
Sum	**-42 419**	**-38 433**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 235 299**	**1 028 734**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 345 099	1 150 517
Avdrag langsiktig lån	-807 419	-943 952
B. Årets endring i disponible midler	**537 679**	**206 565**
C. Disponible midler 31.12	**1 772 978**	**1 235 299**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	191 411	171 762
1749 Forskuddsbetalte kostnader	13 069	80 569
Sum	**204 480**	**252 330**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Piperehabilitering, saksomkostninger og refin. av lån 16364989974.	Sammenslåing av lån.
Lånenummer:	**16366406518**	**16364989966**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	6 175 000	4 947 500
Lånesaldo 01.01:	5 754 800	3 637 931
Avdrag i perioden:	335 202	472 218
Lånesaldo 31.12:	**5 419 598**	**3 165 713**
Saldo 5 år frem i tid:	4 504 359	625 301

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364989966	3	82 392	247 176
	4	67 680	270 720
	2	64 737	129 474
	3	56 498	169 494
	2	55 909	111 818
	2	55 321	110 642
	2	54 732	109 464
	1	52 967	52 967
	2	50 613	101 226
	1	50 024	50 024
	1	49 435	49 435
	3	46 493	139 479
	1	45 904	45 904
	6	44 727	268 362
	1	43 550	43 550
	4	41 196	164 784
	1	40 019	40 019
	1	39 431	39 431
	4	38 254	153 016
	5	35 311	176 555
	2	34 134	68 268
	1	33 546	33 546
	3	32 957	98 871
	1	31 780	31 780
	1	30 603	30 603
	2	30 014	60 028
	2	29 426	58 852
	1	28 249	28 249
	2	27 660	55 320

LÅN

	1	27 072	27 072
	1	26 483	26 483
	2	24 718	49 436
	2	22 952	45 904
	1	21 187	21 187
	1	20 598	20 598
	1	19 421	19 421
	1	18 244	18 244
	1	-1 590	-1 590
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366406518	3	134 629	403 887
	4	110 588	442 352
	2	105 780	211 560
	3	92 317	276 951
	2	91 356	182 712
	2	90 394	180 788
	3	89 432	268 296
	1	86 547	86 547
	3	82 701	248 103
	1	81 739	81 739
	1	80 778	80 778
	3	75 969	227 907
	1	75 008	75 008
	7	73 084	511 588
	1	71 161	71 161
	4	67 315	269 260
	1	65 391	65 391
	1	64 430	64 430
	4	62 506	250 024
	5	57 698	288 490
	2	55 775	111 550
	1	54 813	54 813
	3	53 852	161 556
	1	51 928	51 928
	1	50 005	50 005
	2	49 043	98 086
	2	48 082	96 164
	1	46 159	46 159
	2	45 197	90 394
	1	44 235	44 235
	1	43 274	43 274
	2	40 389	80 778
	2	37 504	75 008
	1	34 619	34 619
	1	33 657	33 657
	1	31 734	31 734
	1	29 811	29 811
	1	-572	-572
	1	-578	-578

Resultat og balanse med noter for Hollendergata 2-4-6 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hollendergata 2-4-6 Sameie

Styreleder	Tonje Cecilie Clausen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Annika Bohnenblust (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Tommy Hagen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Svein-Erik Bjørklund (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Anders Skaug (sign.)	31.03.2025

Til årsmøtet i Hollendergata 2-4-6 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hollendergata 2-4-6 Sameie som viser et overskudd på NOK 1 345 099. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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.

Lillestrøm, 3. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

03.04.2025 23:35:17

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hollendergata 2-4-6 Sameie torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Kafé Saba i Hollendergata 10.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Hollendergata 2-4-6 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tonje Cecilie Clausen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 23 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 23 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Svein-Erik Bjørklund ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hedda Bjerén valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 300 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder som har ett år igjen av sin periode: Tonje Cecilie Clausen.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Annika Bohnenblust (på gjenvalg som styremedlem)
- Tommy Hagen (på gjenvalg som styremedlem)
- Svein-Erik Bjørklund (på gjenvalg som styremedlem)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Anders Skaug

Valgkomitéens innstilling er å fortsette med det sittende styret slik det ser ut i dag. På den måten sikrer vi både at samtlige bygårder er representert, i tillegg til kontinuitet i et allerede godt fungerende styre. Vår innstilling til styrets sammensetning er derfor som følger:

- Styreleder: Tonje Clausen (ikke på valg)
- Styremedlem: Anders Skaug (ikke på valg)
- Styremedlem: Annika Bohnenblust - Innstilles som styremedlem for ny periode (2 år)
- Styremedlem: Tommy Hagen - Innstilles som styremedlem for ny periode (2 år)
- Styremedlem: Svein-Erik Bjørklund - Innstilles som styremedlem for ny periode (2 år)

Vedtak:
Annika Bohnenblust, Tommy Hagen og Svein-Erik Bjørklund ble enstemmig valgt for 2 år.

4.3 Valg av valgkomité

Medlemmer av valgkomité i 2024:

- Ingrid K. Turøy (på gjenvalg)
- Åsmund Kaupang

Medlemmer av valgkomité for 2025 velges av årsmøtet.

Vedtak:

Ingrid K. Turøy ble enstemmig valgt til å sitte i valgkomitéen for perioden 2025-2026.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.05.

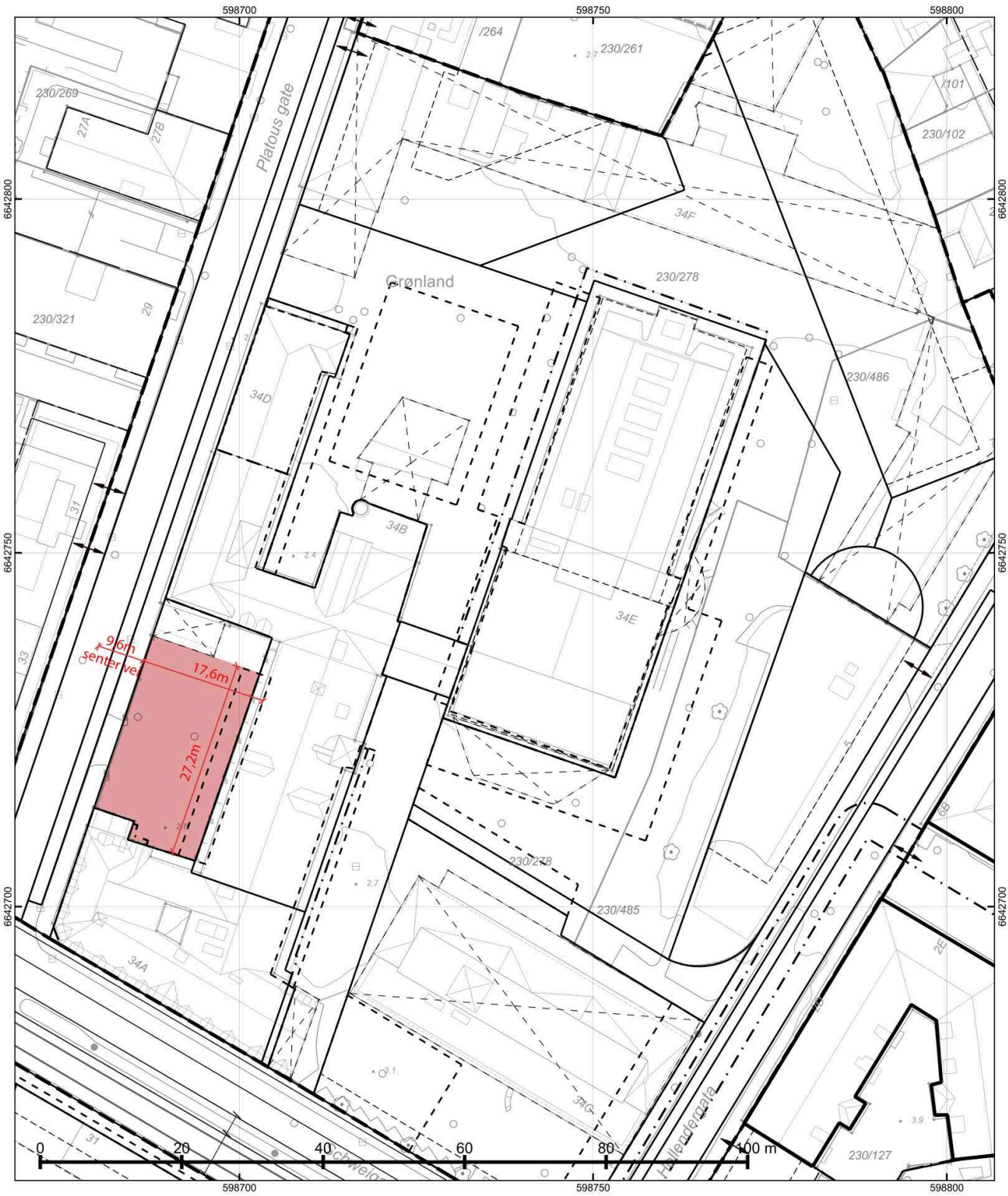
Etter valg av tillitsvalgte fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tonje Cecilie Claussen, 1 år igjen
- Styremedlem: Anders Skaug, 1 år igjen
- Styremedlem: Annika Bohnenblust, for 2 år
- Styremedlem: Tommy Hagen, for 2 år
- Styremedlem: Svein-Erik Bjørklund, for 2 år

Protokoll for Hollendergata 2-4-6 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tonje Cecilie Clausen (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Svein-Erik Bjørklund (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Tonje Cecilie Clausen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Hedda Kristin Bjerèn (sign.)	25.04.2025



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2024
Bruker: daan
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

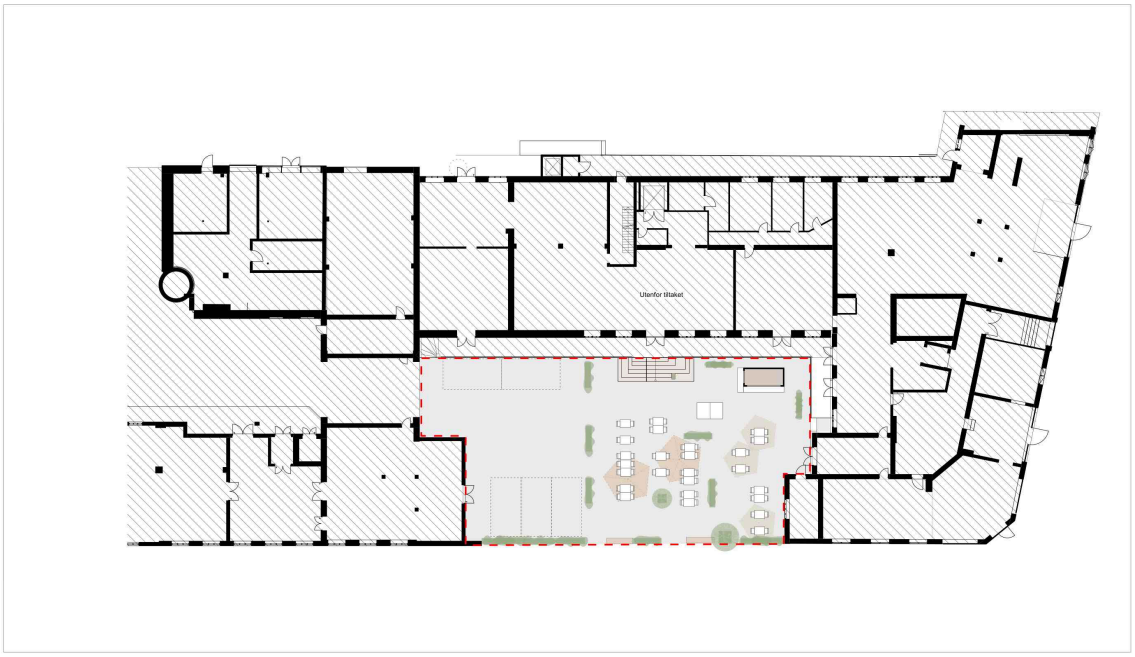
PlottID/Best.nr: 318169/ 86483842
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 34A
Gnr/Bnr: 230/278

Deres ref.: 16219/ Kaja@A-LAB.NO
Kommentar:

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

Beskrivelse: Midlertidig bruksendring av uteareal ved bygg B

NR:
Dato: 23.06.2025
Revidert dato:



Rev	Dato	Endring
A	23.06.2025	Midlertidig bruksendring av uteareal ved bygg B

Kontroll	Sign.	Dato
egen	kl	23.06.2025
sidemann	ms	23.06.2025

Prosjekt: Schweigaardsgate 34, Gamle Oslo, 0191 Oslo
G.nr / B.nr: 230 / 278
Prosjekt nr.: 50-15-8861

Tiltakshaver/Byggherre: ASPELIN RAMM, VULKAN 16 - 0178 OSLO, POSTBOKS 365 SENTRUM - 0102 OSLO

Arkitekt: A_LAB, DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO, TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold: Utomhusplan

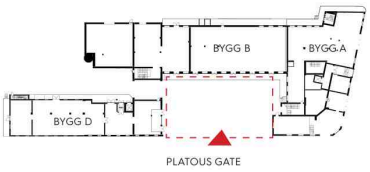
Tegn. Status: MYNDIGHETSBEHANDLING
Vedlegg nr.: E-01

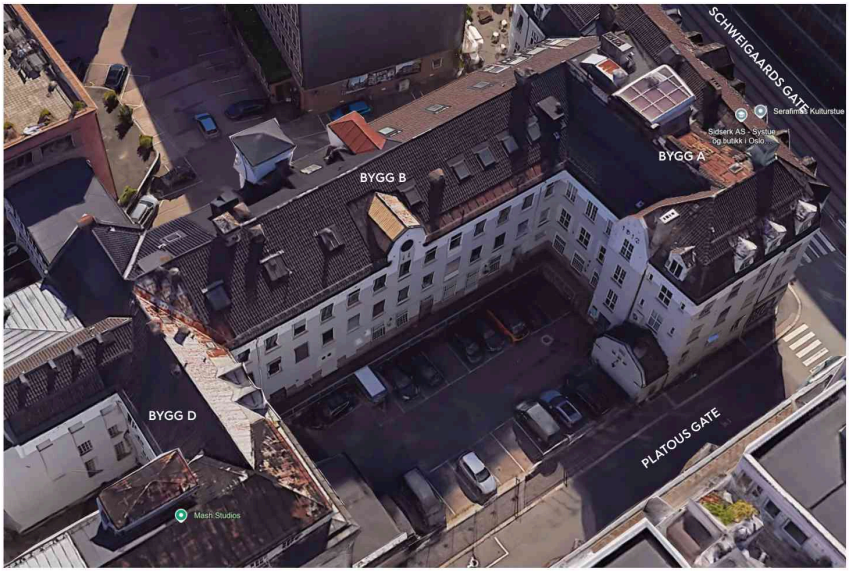
Skala: 1:200 / A3L
Tegnings nr: A-100 - Uteområde Bygg B
Index: A

Q-02

LBK - BYGG B

EKSISTERENDE UTOMHUS MOT PLATOUS GATE









OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BOKS 364 SENTRUM
0102 OSLO

PROSJEKT	SCHWEIGAARDSGATE 34B
PROSJEKTNR	50-15-8861
TILTAKSHAVER	LBK ABD AS
ANSVARLIG SØKER	A-LAB AS

OSLO, 23.06.2025

FØLGEBREV ETT TRINNS SØKNAD – MIDLERTIDIG BRUK AV UTEOMRÅDE VED BYGG B

På vegne av LBK ABD AS varsles det herved om tillatelse til midlertidig bruksendring for uteområde i tilknytning Bygg B, G.nr. 230, B.nr. 278, Schweigaardsgate 34B, Gamle Oslo, 0191 Oslo.

Søknaden sendes inn via MAKS byggsøk og søknandsdokumentasjon er gitt elektronisk, dels som direkte opplysning og dels som vedlegg.

Tiltakets art/hva tiltaket gjelder
Søknaden gjelder bruksendring for midlertidig etablering av uteområde til en plass møblert med stoler, bord, plantekasser og en foodtruck..

Regulering
Eiendommen er regulert iht. «Reguleringsplan for Schweigaards gate 34 A-F, Hollendergata 5 og 7(Landbrukskvartalet) m.fl. Detaljregulering for gnr/bnr 230/278», vedtatt 16.09.2022.

Formål

Arealet er regulert til Felles torg (ST 1-7) kap 5.2
5.2.1 Bruk og utforming

- *Felles torg skal utformes enhetlig og slik at de oppleves som allment tilgjengelige, medvarierte soner for aktivitet, opphold og lek. Det tillates torghandel, uteservering ogandre aktiviteter tilknyttet forretnings- og servicevirksomhetene i tilliggendebyggefelt.*
-

Felles torg, ST3
Felles torg ST3 skal være felles for felt A og BD.



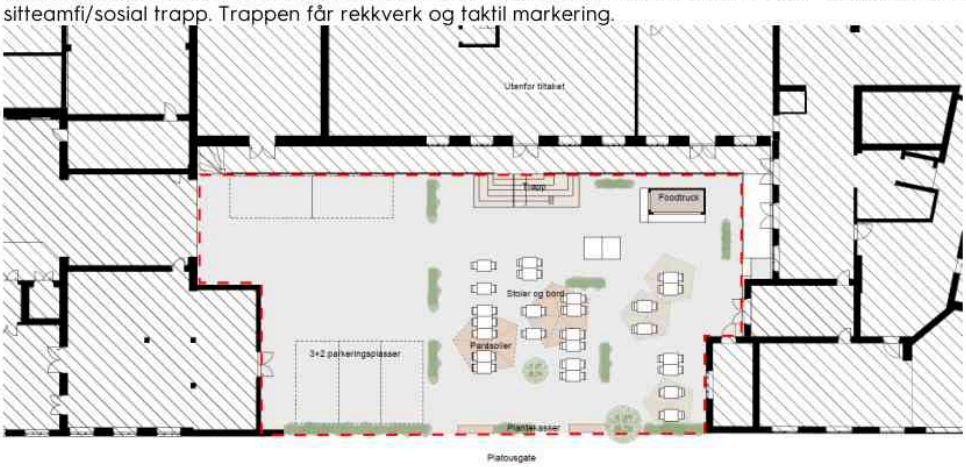
Den ønskede bruken av utearealet er i tråd med gjeldende regulering.

A-LAB
www.a-lab.no
PB 458 Skøyen
0213 OSLO
office@a-lab.no
(+47) 22 12 22 63

Begrunnelse for ønsket tiltak
Dette tiltaket er et initiativ for å skape liv i området mens de videre prosjektene planlegges. En oppgradert plass som inviterer til opphold skaper trygghet i nabolaget samtidig som det er et hyggelig tilbud til de som bor i området. For oppdragsgiver er det fint at arealer som venter på oppgradering ikke blir stående tomme men at de har utleid de deler som er hensiktsmessig i forhold til den overordnede oppgraderingen av kvartalet.

Beskrivelse av tiltaket
Den midlertidige opparbeidingen vil skje som løs møblering og en løs trapp på eksisterende belegning.
Gjerdet mot Platous gate ønskes fjernet slik at plassen blir inviterende og åpen for forbipasserende. Gjerdet erstattes av plantekasser og benker for å hindre innkjørsel. Plassen ønskes opparbeidet med plantekasser, stoler og bord, parasoller eller seil, benker, sykkelstativ, paviljong, en Food-truck eller to, lyspæreslynger eller annen belysning, veggmaleri og andre stemningsskapende elementer osv. 5 eksisterende parkeringsplasser skal bevares.

Foran den eksisterende rampa langs bygg B ønskes det etablert en trapp som også vil fungere som sitteamfi/sosial trapp. Trappen får rekkverk og taktil markering.



Fremdrift
Det er planlagt møblering av arealet sommeren 2025 og i bruk fra sensommer 2025.

Disp. søknader
Det er ingen fravik.

Vedlegg
Se vedlagt situasjonskart, plan og bilder av eksisterende situasjon.

Vi mener søknaden er tilstrekkelig dokumentert i samsvar med Plan- og bygningslovens §21-2 og Forskrift om byggesak (SAK10), kapittel 5. Skulle det være spørsmål vil vi umiddelbart være behjelpelig med å avklare dette.

Vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

MAIKEN SEGLEM
Arkitekt / Associate Partner
A_LAB
+47 90 07 43 15
maiken@a-lab.no
www.a-lab.no

23.06.2025 15:28:35 AR687252970

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Schweigaards gate 34E, 0191 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
230	278	0	0
Eier:	SG 34 EIENDOM AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Bruksendring
	Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Den ønskede bruken av uteområdet er i tråd med gjeldende regulering og ønskes benyttet til torg møblert med bord, stoler. plantekasser og en mobil foodtruck.

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

se vedlegg

23.06.2025 15:28:35 AR687252970

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Detaljregulering
Navn på plan:	Reguleringsplan for Schweigaards gate 34 A-F, Hollendergata 5 og

23.06.2025 15:28:35 AR687252970

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Nina Westby Ranum
E-post:	nwr@aspelinramm.no
Telefon:	92251604

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	A-LAB AS
Organisasjonsnummer:	982165105
Telefon:	90074315
E-post:	maiken@a-lab.no
Postadresse:	Drammensveien 130, Inngang B12, 0277 OSLO

Nabovarselet er signert av

KAJA FØRLAND på vegne av A-LAB AS

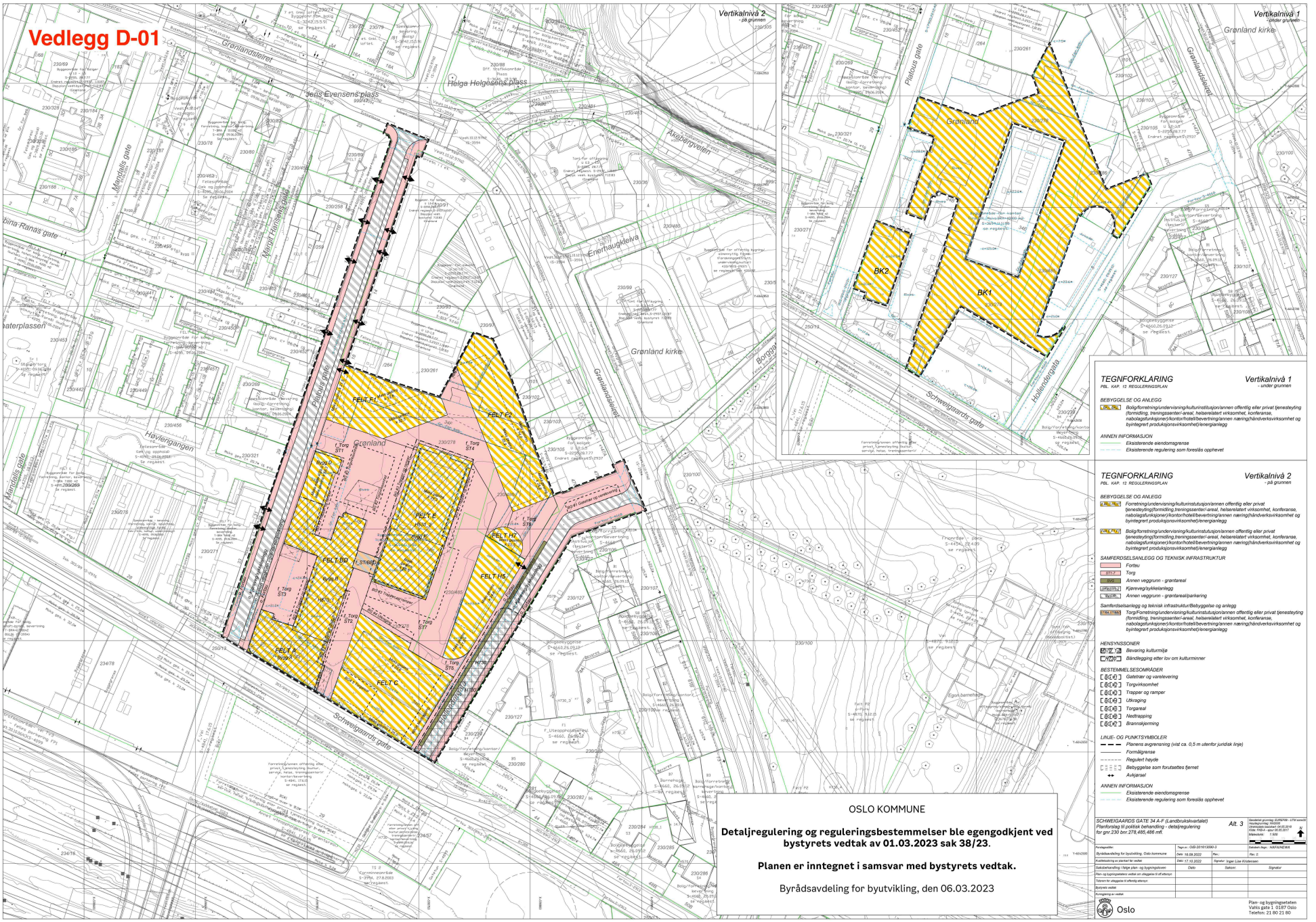
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

23.06.2025 15:28:35 AR687252970

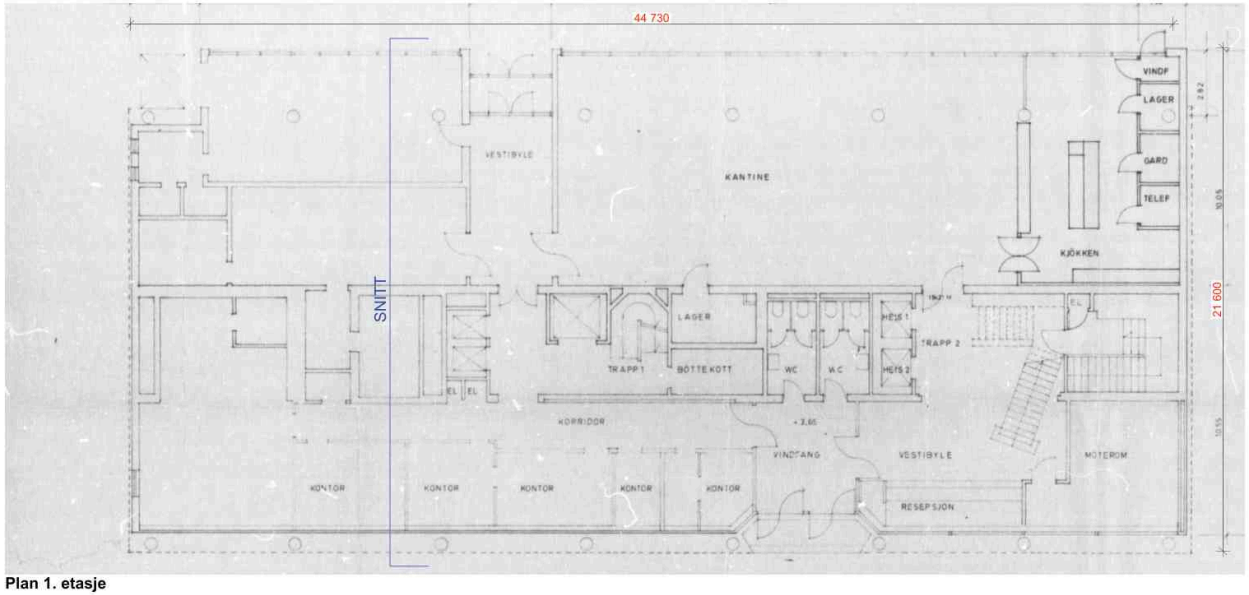
Filvedlegg:

D-01 - Situasjonskart.pdf
E-01 - Plan.pdf
F-01 - FØLGEBREV - Nabovarsel.pdf
E-02 - Eksisterende forhold.pdf

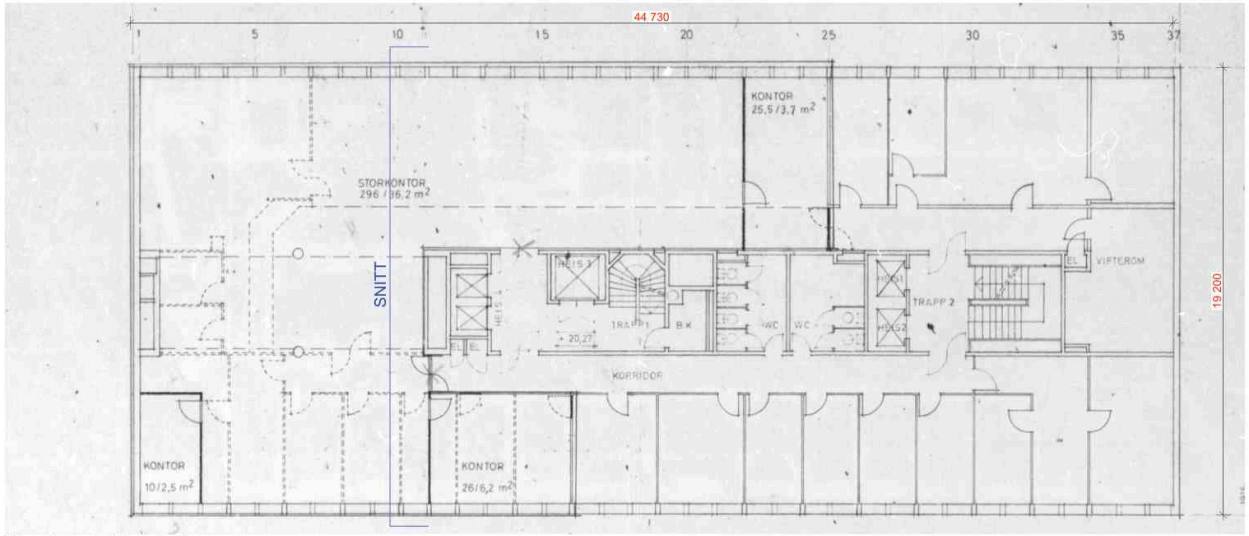
Vedlegg D-01


Vertikalnivå 2
- på grunnen
Vertikalnivå 1
- under grunnen
Grønland kirke
Grønland
BK1
BK2
FELT F1
FELT F2
FELT E
FELT HT
FELT H5
FELT BD
FELT A
FELT C
Pløtous gate
Grønlandsleiret
Schweigaards gate
Hollendergata
Arkebygveien
Helga Helgesens plass
Jens Evensens plass
Mandals gate
Nagel Hansens gate
Grønland kirke
Egon barnehage
OSLO KOMMUNE
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023 sak 38/23.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.03.2023
TEGNFORKLARING
PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN
Vertikalnivå 1
- under grunnen
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (tomtedling, treningssenter/-areal, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/bevertning/annen næring(håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet)/energianlegg
ANNEN INFORMASJON
Eksisterende eiendomsgrense
Eksisterende regulering som foreslås opphevet
TEGNFORKLARING
PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN
Vertikalnivå 2
- på grunnen
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting/formidling,treningssenter/-areal, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/bevertning/annen næring(håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet)/energianlegg
Bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting/formidling,treningssenter/-areal, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/bevertning/annen næring(håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet)/energianlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Fortau
Torg
Annen veggrunn - grøntareal
Kjøreveg/sykkelanlegg
Annen veggrunn - grøntareal/parkering
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/Bebyggelse og anlegg
Torg/Forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (formidling, treningssenter/-areal, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/bevertning/annen næring(håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet)/energianlegg
HENSYNSSONER
Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner
BESTEMMELSESOMRÅDER
Gatetrær og varelevering
Torgvirksomhet
Trapper og ramper
Utvinging
Torgareal
Nedtrapping
Brannskjerming
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
Planens avgrensning (vist ca. 0,5 m utenfor juridisk linje)
Formålsgrense
Regulert høyde
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Aksjonsel
ANNEN INFORMASJON
Eksisterende eiendomsgrense
Eksisterende regulering som foreslås opphevet
SCHWEIGAARDS GATE 34 A-F (Landbrukskvartalet)
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr.230 bnr.276,485,486 mfl.
Alt. 3
Oslo
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80


Harlaus gate
Grønland
Grønlandsleiret
Majas plass
Grønland kirke
Wilse Brandts plass
Høvleriangen
Enerhaugkleiva
Eks. bygg rives
Sikringsgjerde
Sikringsgjerde
Sikringsgjerde



Plan 1. etasje



Plan 6. etasje / typisk plan

Helen & Hard

Arkitektfirma Helen & Hard AS
Storbyggata 12, 0162 OSLO
tlf. 930 10 737 hha@hha.no

E-01

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr	Ansv

Tiltakshaver

LANDBRUKS KVARTALET

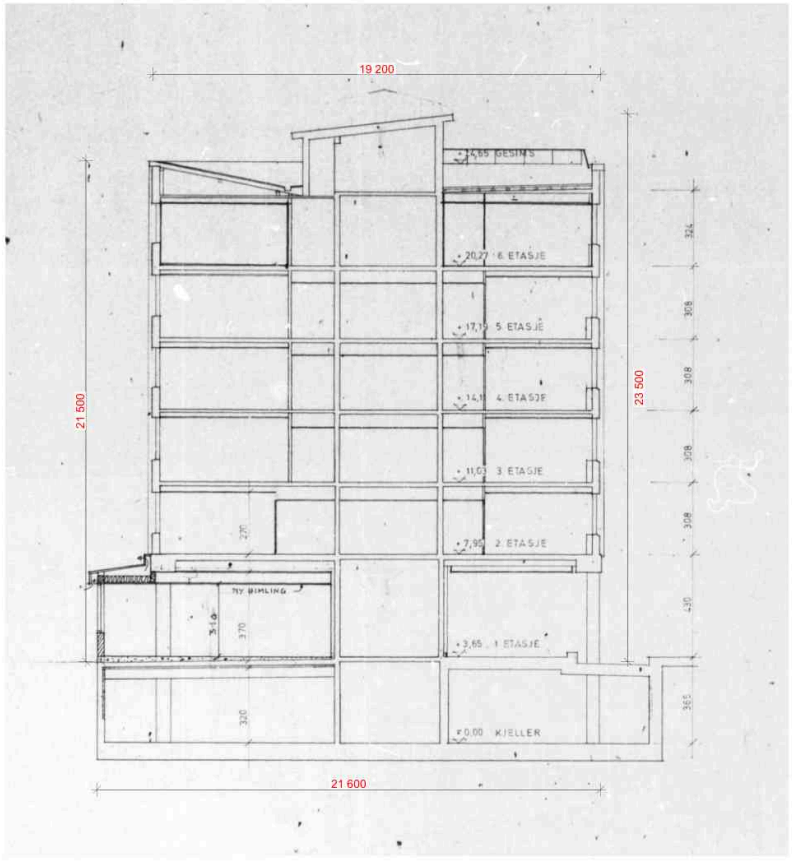
Landbrukskvartalet Utvikling AS
Vulkan 16
0178 Oslo

Entreprenør

VEDAL

Vedal Entreprenør AS
Vaskeriveien 3
0281 Oslo

Prosjekt: **Landbrukskvartalet Bygg C**	Fase: Myndighetsbehandling
Prosjektadresse: Schweigaards gate 34C, 0191 Oslo	GNR/BNR: 230/278
Tegning navn: Planer eksisterende bygg	Dato: 30.09.2024 · Rev.: · Høydereferanse: NN 2000
Tegning ID: E-01 · Målestokk: 1:200	Format: A3 · Tegnet av: JBH · Kontrollert av: FK



Snitt

E-02

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr	Ansv

Tiltakshaver

LANDBRUKS KVARTALET

Landbrukskvartalet Utvikling AS
Vulkan 16
0178 Oslo

Entreprenør

VEDAL

Vedal Entreprenør AS
Vaskerveien 3
0281 Oslo

Prosjekt: **Landbrukskvartalet Bygg C**	Fase: Myndighetsbehandling
Prosjektadresse: Schweigaards gate 34C 0191 Oslo	GNR/BNR: 230/278

Tegning navn	Dato	Rev.	Høydereferanse
Snitt eksisterende bygg	30.09.2024		NN 2000

Tegning ID	Målestokk	Format	Tegnet av	Kontrollert av
E-02	1:200	A3	JBH	FK

Helen & Hard
Arkitektfirma Helen & Hard AS
Storbyggata 12, 0162 OSLO
tlf. 930 10 737 hha@hha.no

E-03



Fasade mot Schweigaardsgate



Fasade mot gårdsrom

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr	Ansv

Tiltakshaver

LANDBRUKS KVARTALET

Landbrukskvartalet Utvikling AS
Vulkan 16
0178 Oslo

Entreprenør

VEDAL

Vedal Entreprenør AS
Vaskerveien 3
0281 Oslo

Prosjekt: **Landbrukskvartalet Bygg C**	Fase: Myndighetsbehandling
Prosjektadresse: Schweigaards gate 34C 0191 Oslo	GNR/BNR: 230/278
Tegning navn: Foto av eksisterende bygg	Dato: 30.09.2024
Rev.:	Høydereferanse: NN 2000
Tegning ID: E-03	Målestokk: 1:200
Format: A3	Tegnet av: JBH
Kontrollert av: FK	

Helen & Hard

Arkitektfirma Helen & Hard AS
Storbygata 12, 0162 OSLO
tlf. 930 10 737 hha@hha.no

Helen & Hard

Vedlegg F-01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C
Kommunens saksnr: 2024-54984
Prosjektnr: 3101
Tiltakshaver: Landbrukskvartalet Utvikling AS
Ansvarlig søker: Helen & Hard AS

Oslo, 27.09.2024

FØLGEBREV NABOVARSEL - Riving av eksisterende bygg i Schweigaards gate 34 C

På vegne av Landbrukskvartalet Utvikling AS varsles det her om riving av eksisterende bygg på G.nr 230 / B.nr. 278, Schweigaards gate 34 C, Gamle Oslo, 0191 Oslo.

Plangrunnlag
Gjeldende plangrunnlag er S-5163; Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet).

Eiendommen er regulert til Bebyggelse og anlegg, herunder forretning, undervisning, kulturinstitusjon mm.

Tiltaksbeskrivelse
Eksisterende bygg, på 6 etasjer og kjeller, stod ferdig i 1965 og fungerte da som velferds- og administrasjonsbygg som en del av Landbrukskvartalet. I henhold til godkjent gjeldende reguleringsplan søkes det her om å rive bygget i sin helhet. Grunnflaten på planlagt rivetiltak er på 855m2.

Fremdrift
Det planlegges oppstart av rivearbeider våren 2025 og arbeidene er estimert til å vare i ca. 4-5 måneder.

Støy i anleggsperioden
Det vil gjøres tiltak for å minimere støykilder i omfang og antall ved behov. Støykilder det rettes spesiell oppmerksomhet mot vil være maskiner, pumper, og spesielt støybelastende aktiviteter som pigging, lasting og transport. Under arbeidsperioden skal særlig støyende arbeider normalt kunne gjennomføres i vanlig arbeidstid (07.00-17.00). Rivearbeider vil også kunne forekomme utover normal arbeidstid, mandag-torsdag kl.07.00-19.00.

Vedlegg
Vedlagt dette nabovarsel følger:

- Plankart (vedlegg D-01)
- Situasjonskart med inntegnet tiltak (vedlegg D-02)
- Planer, snitt og foto av eksisterende bygg (vedlegg E-01-E-03)

Merknader
Det gjøres oppmerksom på at eventuelle merknader til nabovarselet skal være mottatt av ansvarlig søker senest 14 dager etter at varsel er sendt.

Skulle det være spørsmål til nabovarselet og/eller vedlagte dokumenter, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Arkitektfirma Helen & Hard AS
v/ Fredrik Krogeide
Stortingsgata 12
0161 Oslo

fk@hha.no eller tlf. +47 930 10 737

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

30.09.2024 13:31:05 AR635732160

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Schweigaardsgate 34C, 0191 Oslo

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
230	278	0	0

Eier: SG 34 EIENDOM AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Riving av hele bygg

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Kontorbygg (eget varsel)

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se Følgebrev nabovarsel vedlegg F-01

30.09.2024 13:31:05 AR635732160

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:

Navn på plan: S-5163: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet)

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS

E-post: fk@hha.no

Telefon: 93010737

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS

Organisasjonsnummer: 878666372

E-post: hha@hha.no

Postadresse: Stortingsgata 12, 0161 Oslo

Nabovarselet er signert av

FREDRIK LUND KROGEIDE på vegne av ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

30.09.2024 13:31:05 AR635732160

30.09.2024 13:31:05 AR635732160

Filvedlegg:

D-02 Situasjonskart.pdf
D-01_Plankart.pdf
F-01 Følgebrev Nabovarsel.pdf
E-02 Snitt eksisterende bygg.pdf
E-03 Foto av eksisterende bygg.pdf
E-01 Planer eksisterende bygg.pdf

Helen & Hard

Vedlegg B-01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C
Kommunens saksnr: 2024-54984
Prosjektnr: 3101
Tiltakshaver: Landbrukskvartalet Utvikling AS
Ansvarlig søker: Helen & Hard AS

Oslo, 25.09.2024

Søknad om dispensasjon fra krav i S-5163, § 11 Bestemmelsesområde BG #4 (utkraging)

Det vises til søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt kontorbygg i Schweigaards gate 34 C, Landbrukskvartalet felt C, gnr. 230 / bnr. 278.

Plangrunnlag
Gjeldende plangrunnlag er S-5163; Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet).

Dispensasjon
På vegne av tiltakshaver Landbrukskvartalet Utvikling AS søkes det med dette om dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelse i S-5163:

§ 11 Bestemmelsesområde BG #4 (utkraging)

> *«Innenfor bestemmelsesgrense #4 tillates bebyggelsen i felt C utkraget med minimum fri høyde 4,5 m.»*

Nabovarsel
Naboer er varslet iht. rammesøknadens vedlegg C-01 og C-02.
Merknader mottatt fra naboer vedrørende dispensasjonsforholdet er oppsummert og kommentert i vedlegg C-03.

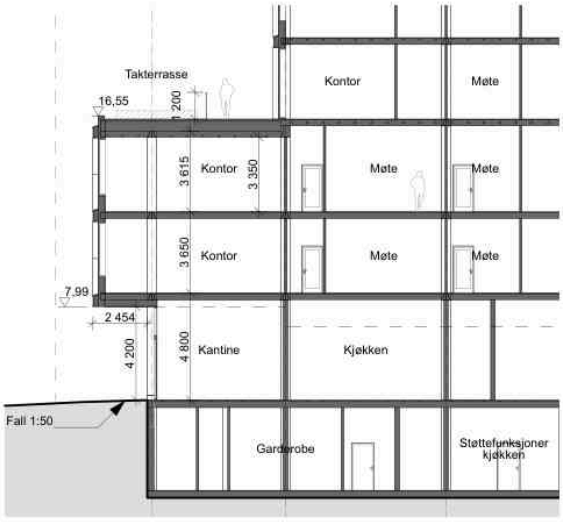
Uttalelser fra andre offentlige etater/myndigheter
Denne søknad om dispensasjon krever ikke uttalelse fra andre offentlige myndigheter.

Bakgrunn
Bakgrunn for dispensasjonssøknaden er endrede forutsetninger for varelevering i området.

Begrunnelse
Intensjonen bak ovennevnte bestemmelse er å sikre manøvrering for varelevering med tilhørende krav til fri høyde.

Ifm. prosjekteringen har premissene for varelevering endret seg. Varelevering planlegges ikke lenger på nordsiden av bygg C, men skal i stedet skje via Hollendergata.

Bygg C planlegges med en god takhøyde i plan 1 med 4,8m fra OK gulv 1. etasje til OK gulv 2. etasje. Siden bygget på 7 etasjer har mange sprang mot terrasser som krever ekstra oppbygging, er det lite hensiktsmessig å øke høyden på plan 1 ytterligere om vi skal kunne få til god nok etasjehøyde i et moderne kontorbygg. Grunnen til at vi ønsker å redusere høyden under utkragingen noe, er for å kunne isolere på underside dekke og få et kontinuerlig fasadebånd over glassfasaden.



Illustrasjon 01: Snitt utkraging over 1. etasje

I den videre utviklingen av felt C søkes det om tillatelse til følgende justering av høyde under utkraging, jf. reguleringens §11:

Innenfor BG #4 tillates bebyggelsen i felt C utkraget med minimum fri høyde 4,2 m.

Foreslåtte endring av tillatt fri høyde under utkraging synes å gi flere fordeler. En mindre nedjustering av fri høyde under utkraging muliggjør tilstrekkelig etasjehøyde for et moderne kontorbygg, samtidig som plan 1 opprettholdes som en høy og aktiv bygulvsetasje. Lavere fri høyde muliggjør også fler sprang mot takterrasser, som i sin tur gir flere grønne takflater og kvalitetsrike takterrasser med trinnfri adkomst.

Intensjonen med § 11 mht. varelevering er ikke lenger relevant for tiltaket, da varelevering er planlagt løst via Hollendergata. Foreslåtte endring av fri høyde under utkraging synes derfor ikke å gi noen ulemper.

Hensynet bak bestemmelsene blir ikke tilsidesatt. En dispensasjon i dette tilfellet gir etter vår vurdering ingen negative konsekvenser. Fordelene ved å gi dispensasjon synes klart større enn ulempene.

Sluttkommentar
Vi mener foreliggende søknad om dispensasjon er tilstrekkelig dokumentert og grunngitt i samsvar med Plan- og bygningslovens §19-1 og Forskrift om byggesak (SAK10).

Dersom noe er uklart eller ytterligere informasjon ønskes, ta gjerne kontakt med undertegnede på:

Arkitektfirma Helen & Hard AS
v/ Fredrik Krogeide
Stortingsgata 12
0161 Oslo

fk@hha.no eller tlf. +47 930 10 737

Helen & Hard

Vedlegg B-02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C
Kommunens saksnr: 2024-54984
Prosjektnr: 3101
Tiltakshaver: Landbrukskvartalet Utvikling AS
Ansvarlig søker: Helen & Hard AS

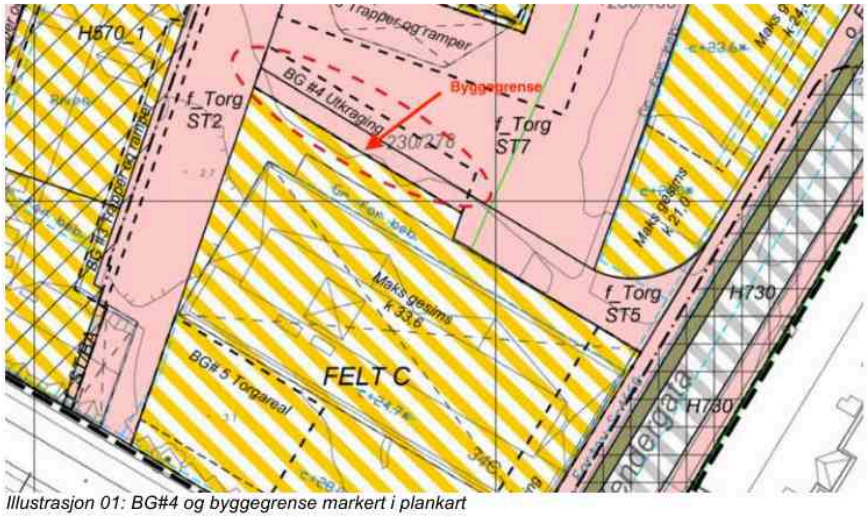
Oslo, 25.09.2024

Søknad om dispensasjon fra krav i S-5163, Byggegrense mot nord

Det vises til søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt kontorbygg i Schweigaards gate 34 C, Landbrukskvartalet felt C, gnr. 230 / bnr. 278.

Plangrunnlag
Gjeldende plangrunnlag er S-5163; Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet).

Dispensasjon
På vegne av tiltakshaver Landbrukskvartalet Utvikling AS søkes det med dette om dispensasjon fra regulert byggegrense mot nord, jf. markering i plankart under.



Illustrasjon 01: BG#4 og byggegrense markert i plankart

Nabovarsel
Naboer er varslet iht. rammesøknadens vedlegg C-01 og C-02.
Merknader mottatt fra naboer vedrørende dispensasjonsforholdet er oppsummert og kommentert i vedlegg C-03.

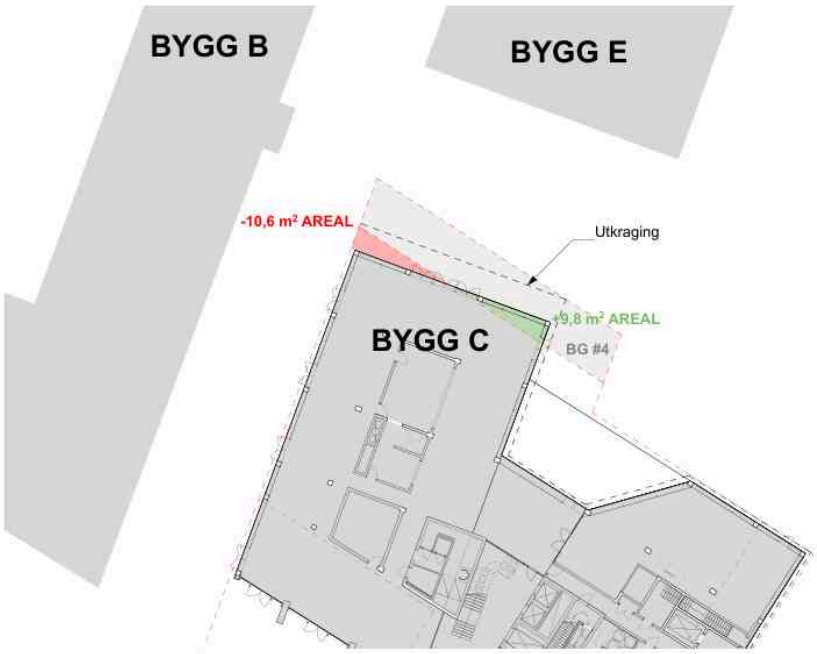
Uttalelser fra andre offentlige etater/myndigheter
Denne søknad om dispensasjon krever ikke uttalelse fra andre offentlige myndigheter.

Bakgrunn
Bakgrunn for dispensasjonssøknaden er endrede forutsetninger for varelevering i området, og et ønske om å lage et mer kvadratisk plassrom mellom bygg B, C og E.

Begrunnelse
Det henvises til tidligere avholdt forhåndskonferanse (saksnr. 202454984 - 3), hvor Plan- og Bygningsetaten i sitt referat vektlegger følgende:

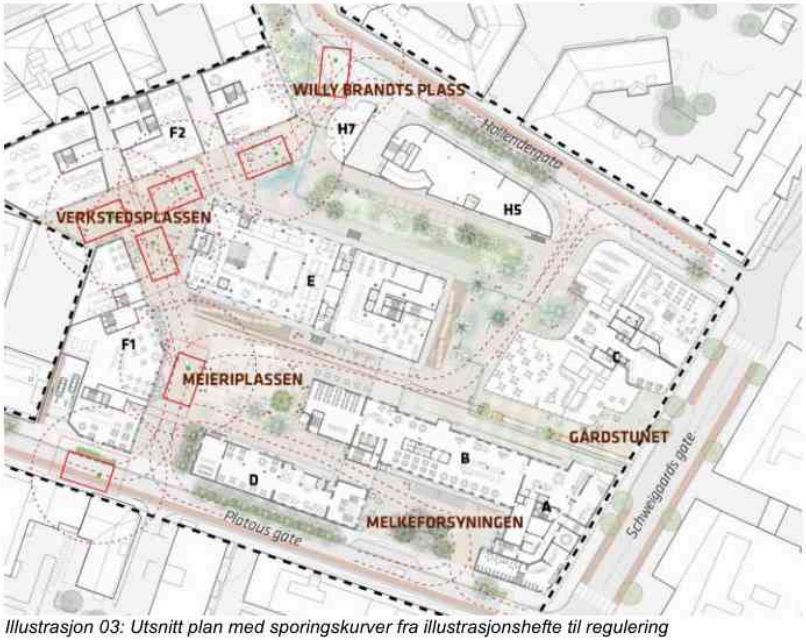
«Plan- og bygningsetaten forstår at den prosjekterte overskridelsen av byggegrense er ønskelig fra deres side for å skape et mer definert (kvadratisk) plassrom mellom bygg E og C. Det er mulig å oppnå dette uten å gå utover byggegrense, eller gjøre kompenserende tiltak for å minimere dispensasjonsforholdet. Et eksempel på dette er illustrert nedenfor, hvor det røde arealet til høyre overskrider byggegrensen, mens det røde arealet til venstre trekkes tilbake fra byggegrensen. På denne måten reduseres ikke den regulerte plassen i størrelse, men plassen blir mer definert.»

Vi har etter forhåndskonferansen trukket fasaden i første etasje inn 1,2 meter sammenliknet med hva som ble vist i forhåndskonferansen. Dette er i samsvar med innspill fra Plan- og bygningsetaten, gitt i referat fra forhåndskonferansen. Se illustrasjon 02 under.



Illustrasjon 02: Plan 1 ift. byggegrense mot utkraget areal BG#4

Intensjonen med den skrånede byggegrensen var å sikre sporingskurve for varelevering, jf. utsnitt av illustrasjonsplan fra regulering under. Denne sporingskurven er ikke lenger relevant, da varelevering planlegges løst via Hollendergata. Det er en hovedintensjon at bygg C får en enkel geometrisk utforming, som passer inn blant den historiske bebyggelsen i Landbrukskvartalet. Vi anser derfor det som fremmed, å kutte fasaden i den nord-vestlige fløyen av i en vinkel. Byggets 2. og 3. etasje er derfor avsluttet rettvinklet og trukket inn ift. byggegrensen. Dette gir en mer luftig situasjon mot bygg B og E, og et mer rektangulært plassrom som vi mener gir bedre uteoppholdskvaliteter. Det er naturlig at fasaden i plan 1 følger overliggende geometri, men trekkes delvis inn. Dette gir også en bedre åpenhet og flyt for fotgjengere og syklister, som ankommer kvartalet fra Schweigaards gate inn til plassrommet og den grønne lungen innenfor.



Illustrasjon 03: Utsnitt plan med sporingskurver fra illustrasjonshefte til regulering



Illustrasjon 04: Ny situasjon med plassering stigebil og varelevering



Illustrasjon 05: Plassrom mellom bygg C og E, med bygg B midten

I den videre utviklingen av felt C søkes det om overskridelse av byggegrensen på plan 1, som vist i illustrasjon 02 over.

Foreslåtte overskridelse av byggegrense synes å gi flere fordeler. Det gir et tydeligere avgrenset rektangulært plassrom mellom bygg B, C og E. Videre skapes en bedre flyt for fotgjengere og syklister rundt bygget når man ankommer fra Schweigaards gate (enn om man skulle fulgt den regulerte skråskjæringen). Et rektangulært plassrom gir også en bedre eksponering av det historiske bygg B i kvartalet.

Intensjonen bak den regulerte skrå byggegrensen, er ikke lenger relevant, da varelevering planlegges løst via Hollendergata. Foreslåtte endring av byggegrense synes derfor ikke å gi noen ulemper.

Hensynet bak den regulerte byggegrensen blir ikke tilsidesatt. En dispensasjon i dette tilfellet gir etter vår vurdering ingen negative konsekvenser. Fordelene ved å gi dispensasjon synes klart større enn ulempene.

Sluttkommentar

Vi mener foreliggende søknad om dispensasjon er tilstrekkelig dokumentert og grunngitt i samsvar med Plan- og bygningslovens §19-1 og Forskrift om byggesak (SAK10).

Dersom noe er uklart eller ytterligere informasjon ønskes, ta gjerne kontakt med undertegnede på:

Arkitektfirma Helen & Hard AS
v/ Fredrik Krogeide
Stortingsgata 12
0161 Oslo

fk@hha.no eller tlf. +47 930 10 737

Helen & Hard

Vedlegg B-03

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C
Kommunens saksnr: 2024-54984
Prosjektnr: 3101
Tiltakshaver: Landbrukskvartalet Utvikling AS
Ansvarlig søker: Helen & Hard AS

Oslo, 25.09.2024

Søknad om dispensasjon fra krav i S-5163, § 3.4 Felt C

Det vises til søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt kontorbygg i Schweigaards gate 34 C, Landbrukskvartalet felt C, gnr. 230 / bnr. 278.

Plangrunnlag
Gjeldende plangrunnlag er S-5163; Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet).

Dispensasjon
På vegne av tiltakshaver Landbrukskvartalet Utvikling AS søkes det med dette om dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelse i S-5163:

§ 3.4 Felt C (fjerde ledd)

> «Minimum 300 m2 av takflaten skal ha et vekstlag med minimum 0,8 m tykkelse.»

Nabovarsel
Naboer er varslet iht. rammesøknadens vedlegg C-01 og C-02.
Merknader mottatt fra naboer vedrørende dispensasjonsforholdet er oppsummert og kommentert i vedlegg C-03.

Uttalelser fra andre offentlige etater/myndigheter
Denne søknad om dispensasjon krever ikke uttalelse fra andre offentlige myndigheter.

Bakgrunn
Bakgrunn for dispensasjonssøknaden er tiltakshavers ønske om å ha en lavere jorddybde, men med større utbredelse, slik at en større andel av takflaten kan bidra til grønne kvaliteter, biologisk mangfold og overvannshåndtering, samtidig som vektlaster begrenses.

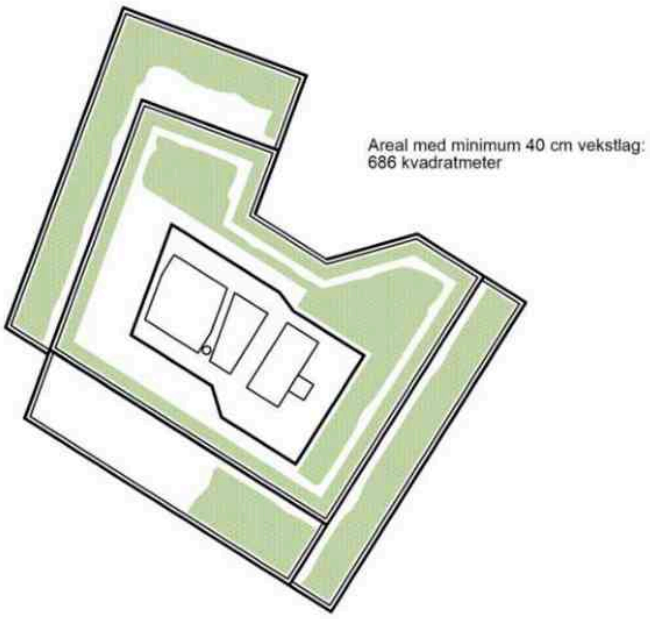
Begrunnelse
Intensjonen bak ovennevnte bestemmelse er å tilrettelegge for grønne tak med stor variasjon av vegetasjonstyper, høy grad av biologisk mangfold og høy absorpsjonsevne mtp. overvannshåndtering.

Det henvises til tidligere avholdt forhåndskonferanse (saksnr. 202454984 - 3), hvor Plan- og Bygningsetaten i sitt referat vektlegger følgende:

> *«I planforslaget til politisk behandling datert 28.05.2021, står det på side 157 at «Takene dimensjoneres som semi-intensive grønne tak, utformet for opphold. Her er vekstlag til flersjikta vegetasjon og busker. På F1 og F2 tilrettelegges det for soner med intensive grønne tak og mulighet for urban dyrkning. Dette er tak med et dypt vekstlag og vannlagrende egenskaper, hvor selv små trær kan vokse». Selv om felt C ikke nevnes spesifikt her, legger Plan- og bygningsetaten til grunn at utdraget fra planforslaget over også må gjøre seg gjeldende for samtlige bygg hvor det er satt konkrete krav om vekstlag på tak. Videre nevnes det på side 49 at «Standardbestemmelse for blågrønn faktor er ikke innarbeidet i planforslaget. Det er redegjort for at normtallet på 0,7 ikke oppnås, men at det vil være mulig å oppnå en faktor på 0,5». I reguleringsbestemmelsene er det derfor satt krav om en blågrønn faktor på 0,5. Etablering av trær og større vegetasjon har en positiv innvirkning på blågrønn faktor.*
>
> *På bakgrunn av dette anbefaler Plan- og bygningsetaten at dere prosjekterer i henhold til kravet om 0,8 m vekstlag for mulighet til etablering av trær og større vegetasjon i forbindelse med dyrking og veksthage. Ved en eventuell søknad om dispensasjon er det viktig at dere dokumenterer at kravene til blågrønn faktor ikke påvirkes, hvilke typer vegetasjon man ikke har anledning til å etablere dersom vekstlaget halveres og hvorfor denne vegetasjonen eventuelt uegnet for felt C.»*

Vi ser det som mulig å oppnå de samme kvalitetene som reguleringen legger opp til, ved å ha et tynnere jordlag, men på en større andel av takflaten. En slik løsning vil også gi gevinst både for biologisk mangfold og overvannshåndtering. Et jordlag på 80 cm på 300 m2 av takflaten vil dessuten medføre større dimensjoner på bærende konstruksjoner og fundamentering. Økt materialforbruk er negativt sett fra et bærekraftsperspektiv.

Prosjektet foreslår å halvere tykkelsen på jordlaget fra 80 til 40 cm, og heller doble arealet med grønne takflater, vist i Figur 01 under. Dvs. et samlet areal med grønne tak på minimum 600 m2 med en jorddybde på minimum 40 cm. Under redegjøres nærmere for hvordan en slik endring av jordlaget vil påvirke hhv. overvannshåndtering, blågrønn-faktor og biologisk mangfold.



Figur 01: Areal på takflater med minimum 40 cm vekstlag

Overvannshåndtering

For overvannshåndteringen vurderes foreslåtte løsning med 40 cm jord på minimum 600 m2 å være gunstig. Dette fordi det grønne arealet er dobbelt så stort som det reguleringsplanen krever, og vil derfor kunne ta imot en større andel av regnvannet ved regnskyll. Selv om jordvolumet / fordrøyningsvolumet er det samme i begge alternativer, vil alternativet med en stor grønn og åpen overflate kunne absorbere mer, og bidra til å forsinke avrenning fra taket.
For den lokale overvannshåndteringen er det en absolutt fordel å ha prosentuelt større grønne takflater. Filtermediets (jordlagets) mettede hydrauliske konduktivitet (Kh) er et mål på filtermediets infiltrasjonskapasitet, og vil ha betydning for plantebedenes evne til å klargjøre seg til neste nedbørshendelse samt håndtering av langvarige nedbørshendelser. De grønne flatene bidrar til å redusere overflateavrenning (redusere hastighet) og vil absorbere det meste innen et topplag på 40 cm. Det vil si at foreslåtte løsning med en dobbelt så stor grønn overflate med halvert tykkelse, vil kunne absorbere omtrent det dobbelte av reguleringsplanens løsning. Med en jordtykkelse på Bygg C på minimum 40 cm over et areal på minimum 600 m2, vil tretrinns-strategiens trinn 1 og 2 være ivaretatt.

Blågrønn-faktor

Prosjektet holder et samlet BGF-regnskap for hele kvartalet, som oppdateres kontinuerlig. Regnskapet viser pt. at vi ligger riktig an iht. kravet i reguleringen. Når hele kvartalet er ferdig utbygget vil prosjektet ha en BGF som er minst like høy som kravet i reguleringen på 0,5. Forhåpentligvis vil det kunne bli noe høyere.

Ser man på BGF for takene på Bygg C, har vi satt opp to alternativer. Alternativ 1 er iht. reguleringsplanens minimumsløsning, med 300m2 grønt tak med minimum 80 cm jorddybde. Dette alternativet gir en BGF på 0,16. Alternativ 2 er prosjektets minimumsløsning, med 600m2 grønt tak med minimum 40 cm jorddybde, som gir en BGF på 0,25. Se vedlagte BGF-regneark.

I den beregnede BGF ovenfor er kun jordtykkelse medtatt. Tar man trær med i beregningen vil BGF-regnskapet se noe annerledes ut. I kommunens veileder for Blågrønn faktor er volumkravet minimum 15 m3 jord pr tre. For reguleringsplanens løsning vil det være mulig å plante ca 10 trær, mens det i

prosjektets løsning vil være mulig å plante ca 4 trær. Reguleringsplanens løsning med trær (Alternativ 1 a) vil da kunne gi en BGF på 0,28, mens prosjektets løsning med trær (Alternativ 2 a) vil gi en BGF på 0,30. Se vedlagte BGF regneark. I beregningen av de to alternativene med trær er det benyttet kategorien *små trær* (lavere enn 10 m), da trær over 10 m høyde anses lite sannsynlig å få til på takene. Jf. avsnitt om biologisk mangfold under.

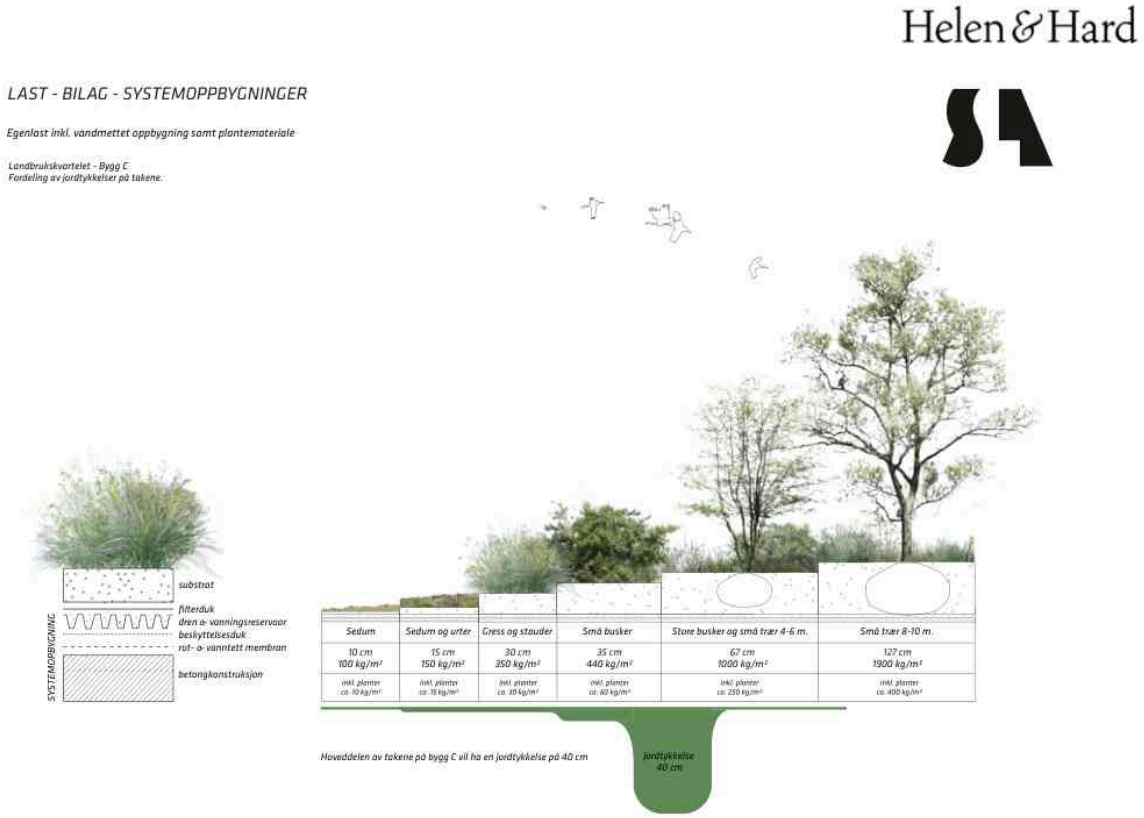
Biologisk mangfold

På taket i 7. etasje planlegges et større samlet areal med grønt (ca. 400 m2), hvor det skal etableres et terreng med varierte høyder. Her kan det i enkelte soner etableres noe tykkere jordlag, hvor det vil være mulig å plante mindre trær.
Trær på tak har positive egenskaper f.eks. som habitat for fugler, skjerming mot vind og oppsuging av regnvann gjennom rotsystemet. Takbeplantning er samtidig generelt mer tørkeutsatt enn plantesamfunn på bakkenivå, og trær og busker som plantes på tak vil aldri bli så store som i naturen. For å få etablert robuste plantesamfunn på tak, er erfaringen fra andre takhageprosjekter at det som virker best er å plante helt små busk- og skogplanter, som langsomt kan finne seg til rette og vokse til en størrelse som er mulig for dem, med de økologiske forholdene som finnes på det aktuelle taket. Det planlegges derfor å benytte dette prinsippet også for takene på Bygg C. For å sikre mot tørke vil det også legges til rette for å kunne vanne i ekstreme tørkeperioder.

Framfor å kunne plante mange trær på taket, er det heller ønskelig å etablere et rikt bunn- og mellomsjikt med gress, urter, stauder og mindre busker, som kan etablere seg og ha gode vekstbetingelser med en jorddybde på minimum 40 cm. Jf. figur 2, snitt fra SLA.
Prosjektet legger derfor opp til intensive grønne tak med minimum 40 cm jordtykkelse, plassert på ulike nivå av bygget (i 4., 6. og 7. etasje). Både vekstlag og vegetasjon på de intensive grønne takene skal etableres som en imitasjon av næringsfattige, lysåpne naturtyper som beiteeng, gressland og lågurt-kulturmarkskant, med spredt buskplantedekning. Disse vekstsamfunnene er spesielt artsrike, og mange av byens ville bier, biller, svirrefluer, sommerfugler og edderkopper, som liker åpne, ikke for tilgrodde områder med urter og gress, og mulighet for skjul i spredte busker, vil kunne trives her. Byens småfugler vil også gis mulighet til å raste, og kanskje etablere reder på takene, der de er i sikkerhet for predatorer. Dette vil antakelig være mest aktuelt på takene i 4. og 6. etasje, hvor de grønne feltene ikke vil være tilgjengelig for mennesker.

Med et vekstlag på 40 cm, vil også mulighet for urban dyrkning være ivaretatt.

Vedlagte planteliste for Bygg C viser forslag til utvalg av arter. Forslaget til planter samsvarer godt med Oslo kommunes egen liste ”Stedegne karplanter egnet til beplantning i Oslo kommune (2024)”. I den videre prosjekteringen legges det opp til tett samarbeid med lokale interesseorganisasjoner og foreninger, for å få innspill til arter og tiltak som kan bidra til økt biologisk mangfold.



Figur 2: Snitt fra SLA - oppbygging av tak og vekster på tak

I den videre utviklingen av felt C, søkes det derfor om tillatelse til følgende justering av vekstlag, jf. reguleringens §3.4 fjerde ledd:

> *Minimum 600 m2 av takflaten skal ha et vekstlag med minimum 40 cm tykkelse.*

Foreslåtte endring av vekstlagtykkelse og omfang synes å gi flere fordeler. Et tynnere vekstlag på en større andel av takflaten vil ha en positiv effekt på overvannshåndteringen, og samtidig gi gode betingelser for et frodig bunn- og mellomsjikt, over et dobbelt så stort areal, som er gunstig mtp. biologisk mangfold, mulighet for urban dyrkning og generelle oppholdskvaliteter på tak. Kravene til blågrønn faktor påvirkes heller ikke, tvert imot har foreslåtte løsning en positiv effekt på BGF.

Foreslåtte endring av vekstlag synes å gi få ulemper. Med et vekstlag på 40 cm, og soner med noe tykkere jordlag, vil det være mulig å plante noen mindre trær. Store trær anses å være uegnet på tak, da de vil være svært utsatt mtp. vind og tørke.

Et vekstlag på 80 cm på minimum 300 m2 gir, slik vi ser det, ikke noen merverdi for taklandskapet på Bygg C, og resulterer i en kraftigere bærekonstruksjon ned gjennom hele bygget inklusiv fundamenteringen, noe som vil gi økt materialbruk og dårligere CO2-regnskap.

Intensjonen i § 3.4 fjerde ledd vil være ivaretatt hvis dispensasjon gis. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon synes klart større enn ulempene.

Sluttkommentar
Vi mener foreliggende søknad om dispensasjon er tilstrekkelig dokumentert og grunngitt i samsvar med Plan- og bygningslovens §19-1 og Forskrift om byggesak (SAK10).

Dersom noe er uklart eller ytterligere informasjon ønskes, ta gjerne kontakt med undertegnede på:

Arkitektfirma Helen & Hard AS
v/ Fredrik Krogeide
Stortingsgata 12
0161 Oslo

fk@hha.no eller tlf. 930 10 737

Oslo

BLÅGRØNN FAKTOR

Prosjekttittel	Gateadresse	Tomteareal m²	Dato		
Alt 1_Reg plan - 300m2 grønt, 80cm jord	LBK - Bygg C - tak inkl utkragning	1690	Dag	Måned	År
Tiltak	**Beskrivelse**				
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD				Verdi	
Vegetasjon og vannhåndtering	Fysisk utvidelse av eksisterende blågrønn struktur		0		0,00
	Restaurering eller etablering av nye leveområder for biologisk mangfold		0	**0,05**	0,00
	Oppsamling av overvann for vanning og annen gjenbruk		0		0,00
	Samordning av tiltak med tilgrensende områder og/eller eiere av nabogrunn		0		0,00
	Gjenåpning av lukkede vassdrag, bekker og elver i rør		0	**0,15**	0,00
TERRENG OG FLATER			Areal m²	Verdi pr m²	
Grønt terreng	Eksisterende felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)		0	**1,4**	0,00
	Nytt felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)		0	**1,2**	0,00
	Eksisterende bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav		0	**1,0**	0,00
	Nytt bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav		0	**0,8**	0,00
Grønt tak	Dybde vekstmedium ≥ 80 cm		300	**0,9**	0,16
	Dybde vekstmedium 40–80 cm		0	**0,7**	0,00
	Dybde vekstmedium 10–39 cm		0	**0,5**	0,00
	Dybde vekstmedium 3–9 cm		0	**0,3**	0,00
Grønn vegg	Plantevegg og vertikalt urbant landbruk		0	**0,6**	0,00
	Slyng- og klatreplanter		0	**0,3**	0,00
Regnbed, vannspeil og våtmark	Regnbed er frodige og variert beplantede fordypninger for oppsamling og infiltrering av overvann. Vannspeil (elv, bekk, dam) skal ha bunnsubstrat og kantvegetasjon. Våtmark er fuktig mark som er overflommet eller har vann nær overflaten store deler av året.		0	**3**	0,00
Terreng-forsenkning og vadi	Terrengforsenkning er en fordypning i terreng eller flate, i form av vegetert overfalte, lekeplass, torg og lignende, som er opparbeidet for uteopphold, der overvann kan fordrøyes og infiltreres gjennom permeabel overflate. Vadier er grønne grøfter, eventuelt beplantet, og de er velegnet for oppsamling og bortledning av overvann.		0	**1**	0,00
Delvis åpen flate	Permeable grønne overflater (gressarmert dekke)		0	**0,4**	0,00
	Semi-permeabel grå flate (sand, grus, singel, pukk og gjennomhullede faste dekker)		0	**0,3**	0,00
	Delvis permeabel grå flate (gatestein satt i pukk og lignende på permeabel undergrunn)		0	**0,2**	0,00
Tett flate	Tette flater der regnvann ledes til blågrønt tiltak på tomten med infiltrasjons- og fordrøyningskapasitet etter krav til overvannshåndtering (dokumentasjonsbehov) eller til vannoppsamler		0	**0,2**	0,00
TRÆR			Stykk	Verdi pr stk	
Eksister-ende trær	Svært store trær – stammeomkrets over 200 cm		0	**70**	0,00
	Store trær – stammeomkrets 90–200 cm		0	**50**	0,00
	Små trær – stammeomkrets under 90 cm		0	**40**	0,00
Nye trær	Store trær – fremtidig høyde over 10 meter		0	**30**	0,00
	Små trær – fremtidig høyde under 10 meter		0	**20**	0,00
Utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Versjon 27.09.2023				**BLÅGRØNN FAKTOR**	**0,16**

Oslo

BLÅGRØNN FAKTOR

Prosjekttittel	Gateadresse	Tomteareal m²	Dato		
Alt 2. 600m2 grønt tak 40 cm jord	LBK - Bygg C - tak inkl utkragning	1690	Dag	Måned	År
Tiltak	**Beskrivelse**				
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD				Verdi	
 **Vegetasjon og vannhåndtering**	Fysisk utvidelse av eksisterende blågrønn struktur		0		0,00
	Restaurering eller etablering av nye leveområder for biologisk mangfold		0	**0,05**	0,00
	Oppsamling av overvann for vanning og annen gjenbruk		0		0,00
	Samordning av tiltak med tilgrensende områder og/eller eiere av nabogrunn		0		0,00
	Gjenåpning av lukkede vassdrag, bekker og elver i rør		0	**0,15**	0,00
TERRENG OG FLATER			Areal m²	Verdi pr m²	
 **Grønt terreng**	Eksisterende felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)		0	**1,4**	0,00
	Nytt felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)		0	**1,2**	0,00
	Eksisterende bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav		0	**1,0**	0,00
	Nytt bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav		0	**0,8**	0,00
 **Grønt tak**	Dybde vekstmedium ≥ 80 cm		0	**0,9**	0,00
	Dybde vekstmedium 40–80 cm		600	**0,7**	0,25
	Dybde vekstmedium 10–39 cm		0	**0,5**	0,00
	Dybde vekstmedium 3–9 cm		0	**0,3**	0,00
 **Grønn vegg**	Plantevegg og vertikalt urbant landbruk		0	**0,6**	0,00
	Slyng- og klatreplanter		0	**0,3**	0,00
 **Regnbed, vannspeil og våtmark**	Regnbed er frodige og variert beplantede fordypninger for oppsamling og infiltrering av overvann. Vannspeil (elv, bekk, dam) skal ha bunnsubstrat og kantvegetasjon. Våtmark er fuktig mark som er overflommet eller har vann nær overflaten store deler av året.		0	**3**	0,00
 **Terreng-forsenkning og vadi**	Terrengforsenkning er en fordypning i terreng eller flate, i form av vegetert overfalte, lekeplass, torg og lignende, som er opparbeidet for uteopphold, der overvann kan fordrøyes og infiltreres gjennom permeabel overflate. Vadier er grønne grøfter, eventuelt beplantet, og de er velegnet for oppsamling og bortledning av overvann.		0	**1**	0,00
 **Delvis åpen flate**	Permeable grønne overflater (gressarmert dekke)		0	**0,4**	0,00
	Semi-permeabel grå flate (sand, grus, singel, pukk og gjennomhullede faste dekker)		0	**0,3**	0,00
	Delvis permeabel grå flate (gatestein satt i pukk og lignende på permeabel undergrunn)		0	**0,2**	0,00
 **Tett flate**	Tette flater der regnvann ledes til blågrønt tiltak på tomten med infiltrasjons- og fordrøyningskapasitet etter krav til overvannshåndtering (dokumentasjonsbehov) eller til vannoppsamler		0	**0,2**	0,00
TRÆR			Stykk	Verdi pr stk	
 **Eksister-ende trær**	Svært store trær – stammeomkrets over 200 cm		0	**70**	0,00
	Store trær – stammeomkrets 90–200 cm		0	**50**	0,00
	Små trær – stammeomkrets under 90 cm		0	**40**	0,00
 **Nye trær**	Store trær – fremtidig høyde over 10 meter		0	**30**	0,00
	Små trær – fremtidig høyde under 10 meter		0	**20**	0,00
Utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Versjon 27.09.2023				**BLÅGRØNN FAKTOR**	**0,25**

Oslo

BLÅGRØNN FAKTOR

Prosjekttittel	Gateadresse	Tomteareal m²	Dato		
Alt 1 a)_Reg plan - 300m2 grønt, 80cm jord	LBK - Bygg C - tak inkl utkragning	1690	Dag	Måned	År

Tiltak	Beskrivelse			
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD			Verdi	
Vegetasjon og vannhåndtering	Fysisk utvidelse av eksisterende blågrønn struktur	0		0,00
	Restaurering eller etablering av nye leveområder for biologisk mangfold	0	**0,05**	0,00
	Oppsamling av overvann for vanning og annen gjenbruk	0		0,00
	Samordning av tiltak med tilgrensende områder og/eller eiere av nabogrunn	0		0,00
	Gjenåpning av lukkede vassdrag, bekker og elver i rør	0	**0,15**	0,00
TERRENG OG FLATER		Areal m²	Verdi pr m²	
Grønt terreng	Eksisterende felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)	0	**1,4**	0,00
	Nytt felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)	0	**1,2**	0,00
	Eksisterende bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	0	**1,0**	0,00
	Nytt bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	0	**0,8**	0,00
Grønt tak	Dybde vekstmedium ≥ 80 cm	300	**0,9**	0,16
	Dybde vekstmedium 40–80 cm	0	**0,7**	0,00
	Dybde vekstmedium 10–39 cm	0	**0,5**	0,00
	Dybde vekstmedium 3–9 cm	0	**0,3**	0,00
Grønn vegg	Plantevegg og vertikalt urbant landbruk	0	**0,6**	0,00
	Slyng- og klatreplanter	0	**0,3**	0,00
Regnbed, vannspeil og våtmark	Regnbed er frodige og variert beplantede fordypninger for oppsamling og infiltrering av overvann. Vannspeil (elv, bekk, dam) skal ha bunnsubstrat og kantvegetasjon. Våtmark er fuktig mark som er overflommet eller har vann nær overflaten store deler av året.	0	**3**	0,00
Terreng-forsenkning og vadi	Terrengforsenkning er en fordypning i terreng eller flate, i form av vegetert overfalte, lekeplass, torg og lignende, som er opparbeidet for uteopphold, der overvann kan fordrøyes og infiltreres gjennom permeabel overflate. Vadier er grønne grøfter, eventuelt beplantet, og de er velegnet for oppsamling og bortledning av overvann.	0	**1**	0,00
Delvis åpen flate	Permeable grønne overflater (gressarmert dekke)	0	**0,4**	0,00
	Semi-permeabel grå flate (sand, grus, singel, pukk og gjennomhullede faste dekker)	0	**0,3**	0,00
	Delvis permeabel grå flate (gatestein satt i pukk og lignende på permeabel undergrunn)	0	**0,2**	0,00
Tett flate	Tette flater der regnvann ledes til blågrønt tiltak på tomten med infiltrasjons- og fordrøyningskapasitet etter krav til overvannshåndtering (dokumentasjonsbehov) eller til vannoppsamler	0	**0,2**	0,00
TRÆR		Stykk	Verdi pr stk	
Eksister-ende trær	Svært store trær – stammeomkrets over 200 cm	0	**70**	0,00
	Store trær – stammeomkrets 90–200 cm	0	**50**	0,00
	Små trær – stammeomkrets under 90 cm	0	**40**	0,00
Nye trær	Store trær – fremtidig høyde over 10 meter	0	**30**	0,00
	Små trær – fremtidig høyde under 10 meter	10	**20**	0,12

Utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Versjon 27.09.2023 — **BLÅGRØNN FAKTOR** **0,28**

Oslo

BLÅGRØNN FAKTOR

Prosjekttittel	Gateadresse	Tomteareal m²	Dato		
Alt 2 a). 600m2 grønt tak 40 cm jord	LBK - Bygg C - tak inkl utkragning	1690	Dag	Måned	År
Tiltak	**Beskrivelse**				
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD				Verdi	
Vegetasjon og vannhåndtering	Fysisk utvidelse av eksisterende blågrønn struktur		0		0,00
	Restaurering eller etablering av nye leveområder for biologisk mangfold		0	**0,05**	0,00
	Oppsamling av overvann for vanning og annen gjenbruk		0		0,00
	Samordning av tiltak med tilgrensende områder og/eller eiere av nabogrunn		0		0,00
	Gjenåpning av lukkede vassdrag, bekker og elver i rør		0	**0,15**	0,00
TERRENG OG FLATER			Areal m²	Verdi pr m²	
Grønt terreng	Eksisterende felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)		0	**1,4**	0,00
	Nytt felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)		0	**1,2**	0,00
	Eksisterende bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav		0	**1,0**	0,00
	Nytt bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav		0	**0,8**	0,00
Grønt tak	Dybde vekstmedium ≥ 80 cm		0	**0,9**	0,00
	Dybde vekstmedium 40–80 cm		600	**0,7**	0,25
	Dybde vekstmedium 10–39 cm		0	**0,5**	0,00
	Dybde vekstmedium 3–9 cm		0	**0,3**	0,00
Grønn vegg	Plantevegg og vertikalt urbant landbruk		0	**0,6**	0,00
	Slyng- og klatreplanter		0	**0,3**	0,00
Regnbed, vannspeil og våtmark	Regnbed er frodige og variert beplantede fordypninger for oppsamling og infiltrering av overvann. Vannspeil (elv, bekk, dam) skal ha bunnsubstrat og kantvegetasjon. Våtmark er fuktig mark som er overflommet eller har vann nær overflaten store deler av året.		0	**3**	0,00
Terreng-forsenkning og vadi	Terrengforsenkning er en fordypning i terreng eller flate, i form av vegetert overfalte, lekeplass, torg og lignende, som er opparbeidet for uteopphold, der overvann kan fordrøyes og infiltreres gjennom permeabel overflate. Vadier er grønne grøfter, eventuelt beplantet, og de er velegnet for oppsamling og bortledning av overvann.		0	**1**	0,00
Delvis åpen flate	Permeable grønne overflater (gressarmert dekke)		0	**0,4**	0,00
	Semi-permeabel grå flate (sand, grus, singel, pukk og gjennomhullede faste dekker)		0	**0,3**	0,00
	Delvis permeabel grå flate (gatestein satt i pukk og lignende på permeabel undergrunn)		0	**0,2**	0,00
Tett flate	Tette flater der regnvann ledes til blågrønt tiltak på tomten med infiltrasjons- og fordrøyningskapasitet etter krav til overvannshåndtering (dokumentasjonsbehov) eller til vannoppsamler		0	**0,2**	0,00
TRÆR			Stykk	Verdi pr stk	
Eksister-ende trær	Svært store trær – stammeomkrets over 200 cm		0	**70**	0,00
	Store trær – stammeomkrets 90–200 cm		0	**50**	0,00
	Små trær – stammeomkrets under 90 cm		0	**40**	0,00
Nye trær	Store trær – fremtidig høyde over 10 meter		0	**30**	0,00
	Små trær – fremtidig høyde under 10 meter		4	**20**	0,05
Utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Versjon 27.09.2023				**BLÅGRØNN FAKTOR**	**0,30**

PLANTELISTE

Sak: Landbrukskvartalet - takbeplantning Bygg C
Tegn.nr:
Saksnr: 231
Dato: 23/9 2024
Rev dato:
Rev: Aaste Gulden Sakya
Fase: Myndighetsbehandling
Bygherre: Aspelin Ramm/ Vedal

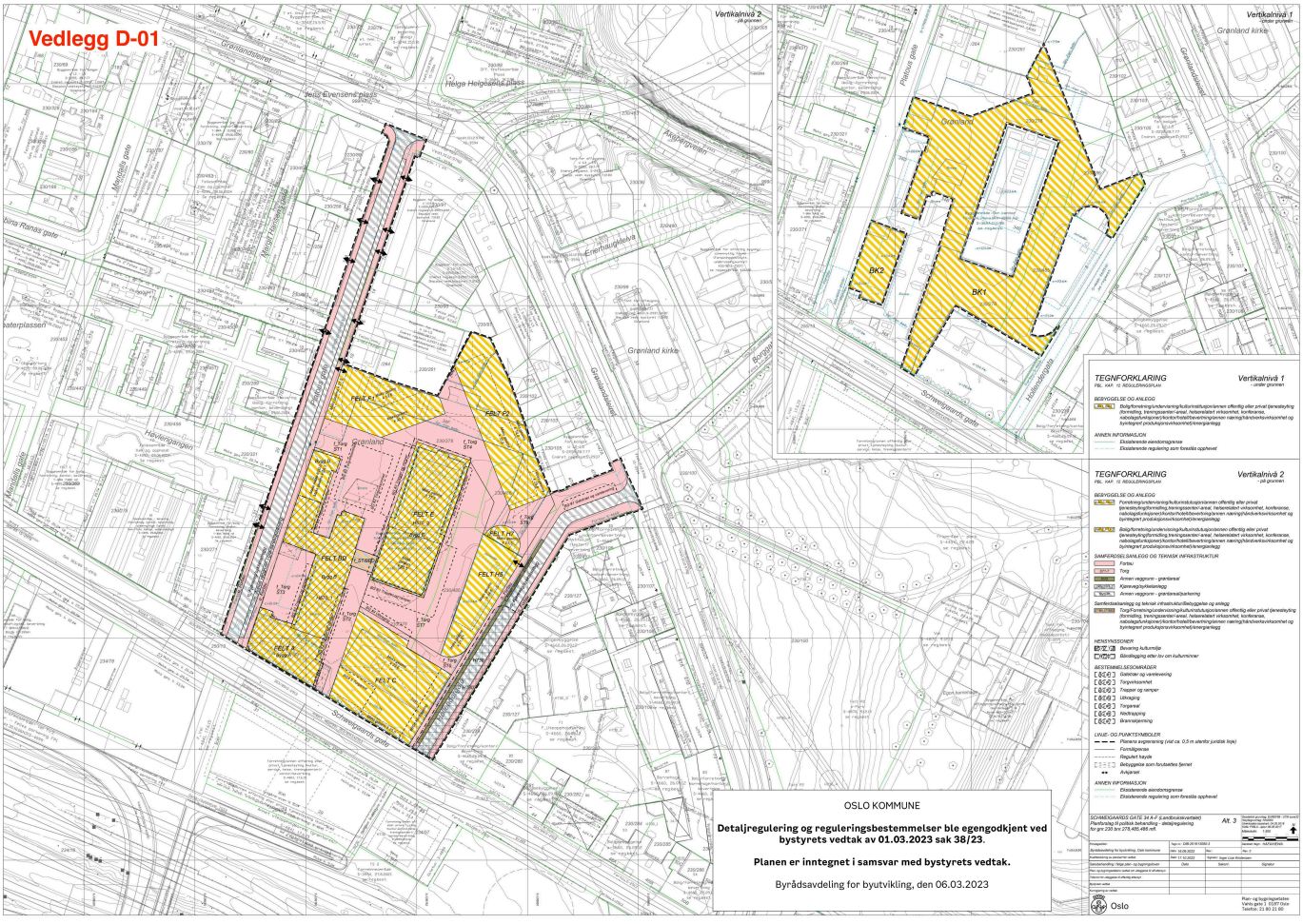
Før planting skal beskrivelse gjennemleses og evt. spørsmål rettes til tilsynet / SLA.
Plassering av all beplantning fremgår af planteplanen og er beskrevet i beskrivelsen.
Optimalt såes frø av lokal proviniens innsamlet på nærliggende lokaliteter

BUSKER / FRØBLANDINGER / CONTAINERPLANTER

BIOTOPTAK				
	VIDENSKAPELIG NAVN	**NORSK NAVN**	**Nevnt i "Stedegne karplanter egnet til beplantning i Oslo kommune" 2024**	**NOTE**
Busker				
	Salix repens	Krypvier	x	Større grupper
	Juniperus communis	Einer	x	1-5 sammen
	Hippophae rhamnoides 'Hikul'	Tindved		Større grupper
	Prunus spinosa	Slåpetorn	x	Større grupper
Urter **Blanding A**				
	VIDENSKABELIGT NAVN	**NORSK NAVN**		**NOTE**
	Achillea millefolium	Ryllik	x	
	Armeria maritima	Fjærekoll	x	
	Campanula rotundifolia	Blåklokke	x	
	Galium verum	Gulmaure	x	
	Hieracium umbellatum	Skjermsveve		
	Hypochoeris radicata	Kystgrisøre		
	Jasione montana	Blåmunke		
	Knautia arvensis	Rødknapp	x	
	Linaria vulgaris	Lintorskemunn	x	
	Lotus corniculatus	Tiriltunge	x	
	Pilosella officinarum	Hårsveve		
	Potentilla argentea	Potentilla argentea	x	
	Rumex acetosella	Småsyre	x	
	Sedum acre	Bitterbergkanpp	x	
	Sedum album	Hvitbergknapp	x	
	Silene vulgaris	Engsmelle		
	Thymus serpyllum	Kryptimian		
	Trifolium arvense	Harekløver	x	
	Verbascum thapsus	Filtkongslys	x	
Gress				
	Anthoxanthum odoratum	Gulaks	x	
	Carex arenaria	Sandstarr		
	Festuca ovina	Sauesvingel	x	
	Phleum phleoides	Smaltimotei		
Karaktérarter				
	Crambe maritima	Strandkål	x	Plugs /container

	VIDENSKABELIGT NAVN	NORSK NAVN	Nevnt i "Stedegne karplanter egnet til beplantning i Oslo kommune" 2024	NOTE
Urter **Blanding B**				
	Achillea millefolium	Ryllik	x	
	Anthemis tinctoria	Gul gåseblom		
	Centaurea scabiosa	Fagerknoppurt	x	
	Centaurea jacea	Engknoppurt	x	
	Galium verum	Gulmaure	x	
	Geranium sanguineum	Blodstorkenebb	x	
	Hypericum perforatum	Prikkperikum	x	
	Hypochoeris radicata	Kystgrisøre		
	Lotus corniculatus	Tiriltunge		
	Origanum vulgare	Bergmynte	x	
	Rumex acetosella	Småsyre	x	
	Sedum acre	Bitterbergkanpp	x	
	Sedum album	Hvitbergknapp	x	
	Silene vulgaris	Engsmelle		
	Solidago virgaurea	Gullris	x	
	Verbascum nigrum	Mørkkongslys	x	
	Viscaria vulgaris	Engtjæreblom	x	
Gress				
	Anthoxanthum odoratum	Gulaks	x	
	Carex arenaria	Sandstarr		
	Festuca ovina	Sauesvingel	x	
	Phleum phleoides	Smaltimotei		

Vedlegg D-01


Vertikalnivå 2
Vertikalnivå 1
Grønland kirke
BK1
BK2
FELT F1
FELT F2
FELT H1
FELT H2
FELT B1
FELT B2
FELT C
TEGNFORKLARING
Vertikalnivå 1
Vertikalnivå 2
OSLO KOMMUNE
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023 sak 38/23.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.03.2023
Oslo



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 322330/ 86493808
Deres ref.: **Vedlegg D-02**
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 34C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/278

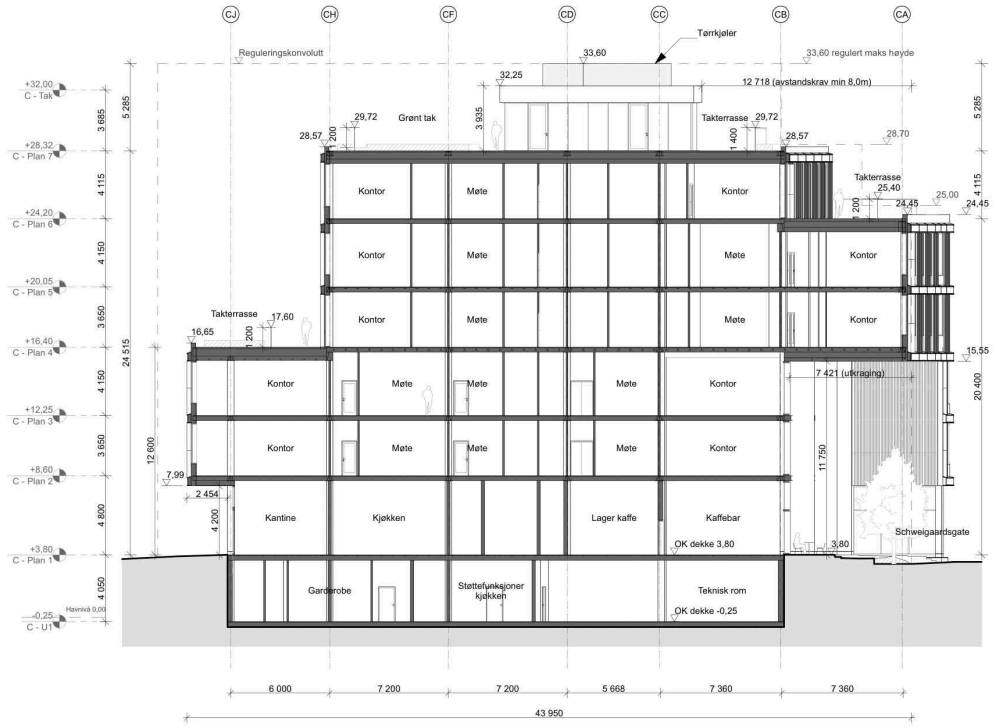
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

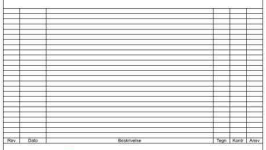
Beskrivelse: **Situasjonsplan med inntegnet tiltak - nybygg**

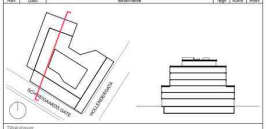
NR: **A-10-C-01-01**
Dato: **25/09/2024**
Revidert dato:
Tegnet av: **JJK**

Helen & Hard

VEDLEGG E-01







Tiltakshaver

LANDBRUKS KVARTALET

Landbrukskvartalet Utvikling AS
Sultan 16
0176 Oslo

Entreprenør

VEDAL

Vedal Entreprenør AS
Vaterlandsveien 3
0281 Oslo

Fag

☒	A	ARK
☐	B	RIB
☐	B	RIBp
☐	V	RIV
☐	V	RIVA
☐	E	RIE
☐	G	RIG
☐	F	RIBR
☐	K	RIA
☐	L	LARK

DEGREE OF FREEDOM
BREKKE STRAND

Prosjekt
Landbrukskvartalet Bygg C

Fase
Rammesøknad

Prosjektadresse
Schweigaards gate 34C
0191 Oslo

GNR/BNR
230/278

Tegning navn
Snitt A

Dato
25/09/2024

Rev.

Høydereferanse
NN 2000

Tegning ID
A-40-C-00-09

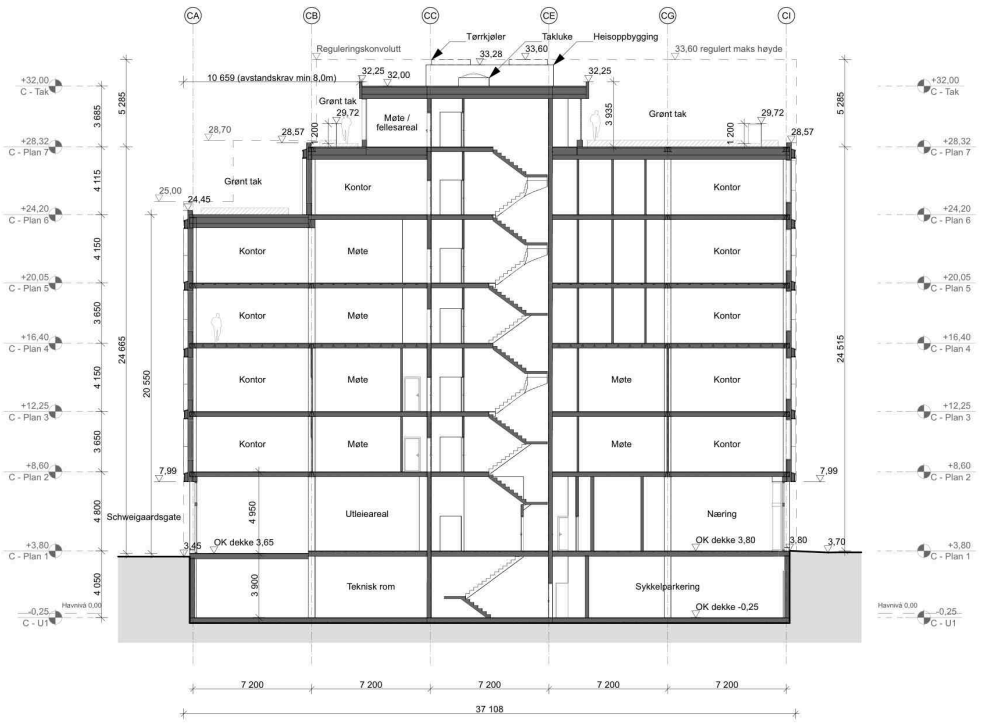
Målestokk
1:200

Format
A3

Tegnet av
JJK

Kontrollert av
FK

VEDLEGG E-02





Tiltakshaver
LANDBRUKS KVARTALET
Landbrukskvartalet Utvikling AS
Sultan 16
0176 Oslo

Entreprenør
VEDAL
Vedal Entreprenør AS
Vaterlandsveien 3
0281 Oslo

Fag
- A ARK
- B RIB
- B RIBp DEGREE OF FREEDOM
- V RIV
- V RIVA
- E RIE
- G RIG
- F RIBR
- K RIA BREKKE STRAND
- L LARK

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C

Fase: Rammesøknad

Prosjektadresse: Schweigaards gate 34C, 0191 Oslo

GNR/BNR: 230/278

Tegning navn: Snitt B

Dato: 25/09/2024

Rev.

Hovedforetaksnr.: NN 2000

Tegning ID: A-40-C-00-10

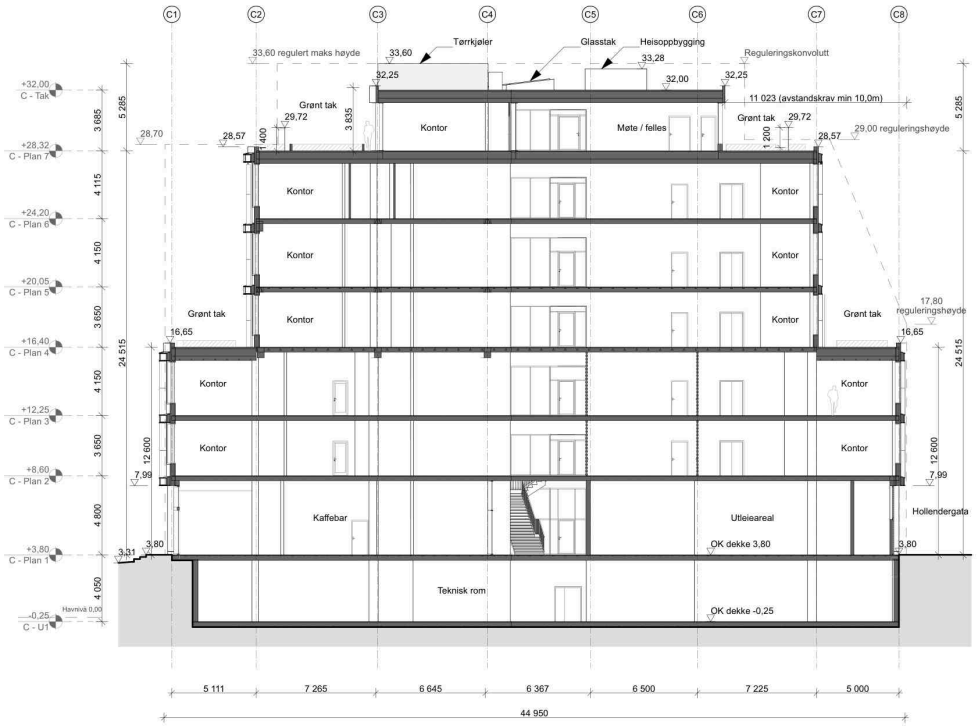
Målestokk: 1:200

Format: A3

Tegnet av: JJK

Kontrollert av: FK

VEDLEGG E-03



Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr	Godkj

Tiltakshaver

LANDBRUKS KVARTALET

Landbrukskvartalet Utvikling AS
Sultan 16
3176 Sky

Entreprenør

VEDAL

Vedal Entreprenør AS
Vaterlandsveien 3
0281 Oslo

Fag

- [x] A ARK Nils Ø Stedi
- [ ] B RIB
- [ ] B RIBp DEGREE OF FREEDOM
- [ ] V RIV Multiconsult
- [ ] V RIVA Multiconsult
- [ ] E RIE Norconsult
- [ ] G RIG Multiconsult
- [ ] F RIBR Asker B
- [ ] K RIA BRÆKKE STRAND
- [ ] L LARK IFL

Prosjekt
Landbrukskvartalet Bygg C

Fase
Rammesøknad

Prosjektadresse
Schweigaards gate 34C
0191 Oslo

GNR/BNR
230/278

Tegning navn
Snitt C

Dato
25/09/2024

Rev.

Hovedforskrift
NN 2000

Tegning ID
A-40-C-00-11

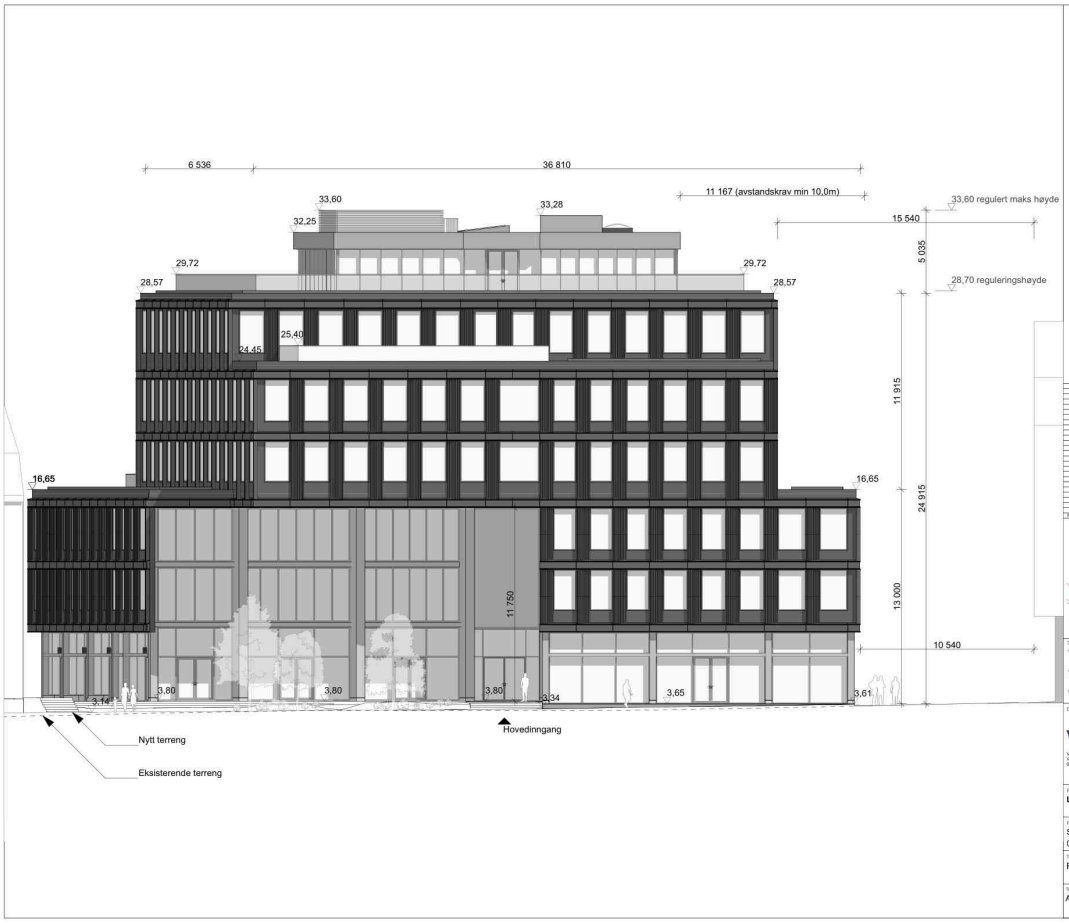
Målestokk
1:200

Format
A3

Tegnet av
JJK

Kontrollert av
FK

VEDLEGG E-04



Rev. | Dato | Beskrivelse | Tegn. | Kontr. | Godkj.

Tiltakshaver: LANDBRUKS KVARTALET — Landbrukskvartalet Utvikling AS, Sullom 10, 0176 Oslo

Entreprenør: VEDAL — Vedal Entreprenør AS, Vaterlandsveien 3, 0281 Oslo

Fag:
- [x] A ARK Nils Ø Stedi
- [ ] B RIB
- [ ] B RIBp DEGREE OF FREEDOM
- [ ] V RIV Multiconsult
- [ ] V RIVA Multiconsult
- [ ] E RIE Norconsult
- [ ] G RIG Multiconsult
- [ ] F RIBR sweco
- [ ] K RIA BRÆKKE STRAND
- [ ] L LARK

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C

Fase: Rammesøknad

Prosjektadresse: Schweigaards gate 34C, 0191 Oslo

GNR/BNR: 230/278

Tegning navn: Fasade sør

Dato: 25/09/2024

Rev.

Høydereferanse: NN 2000

Tegning ID: A-40-C-00-13

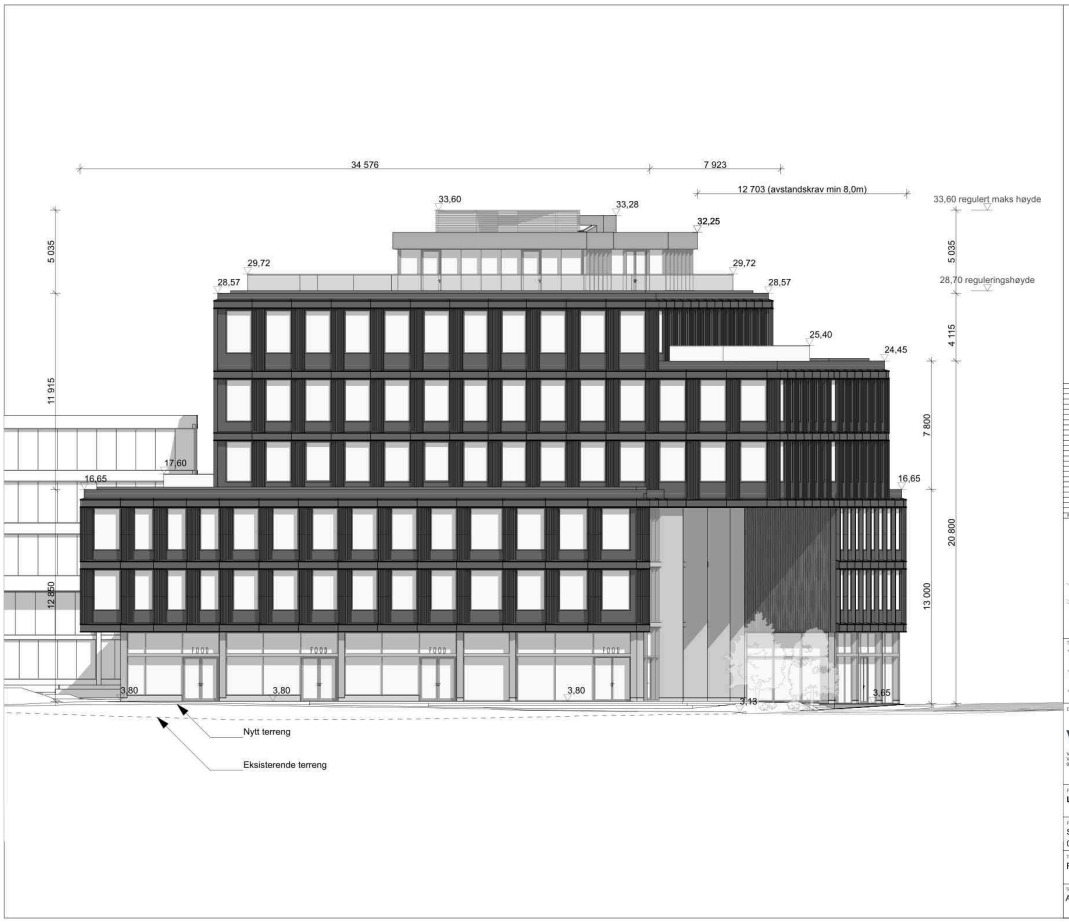
Målestokk: 1:200

Format: A3

Tegnet av: JJK

Kontrollert av: FK

VEDLEGG E-05



Rev.	Dato	Beskrivelse		Tegn.	Kontr.

Tiltakshaver: LANDBRUKS KVARTALET — Landbrukskvartalet Utvikling AS, Sultan 10, 0176 Oslo

Entreprenør: VEDAL — Vedal Entreprenør AS, Vaterlandsveien 3, 0281 Oslo

Fag:
- [x] A ARK Haavi Pilsel
- [ ] B RIB
- [ ] B RIBp DEGREE OF FREEDOM
- [ ] V RIV Multiconsult
- [ ] V RIVA Multiconsult
- [ ] E RIE Norconsult
- [ ] G RIG Multiconsult
- [ ] F RIBR Asplan Viak
- [ ] K RIA BREKKE STRAND
- [ ] L LARK

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C	Fase: Rammesøknad
Prosjektadresse: Schweigaards gate 34C, 0191 Oslo	GNR/BNR: 230/278
Tegning navn: Fasade vest	Dato: 25/09/2024
Rev.	Høydereferanse: NN 2000
Tegning ID: A-40-C-00-14	Målestokk: 1:200
Format: A3	Tegnet av: JJK
Kontrollert av: FK	

VEDLEGG E-06



Rev	Dato	Beskrivelse		Tegn	Kontr

Tiltakshaver

LANDBRUKS KVARTALET

Landbrukskvartalet Utvikling AS
Sullom 16
0176 Oslo

Entreprenør

VEDAL

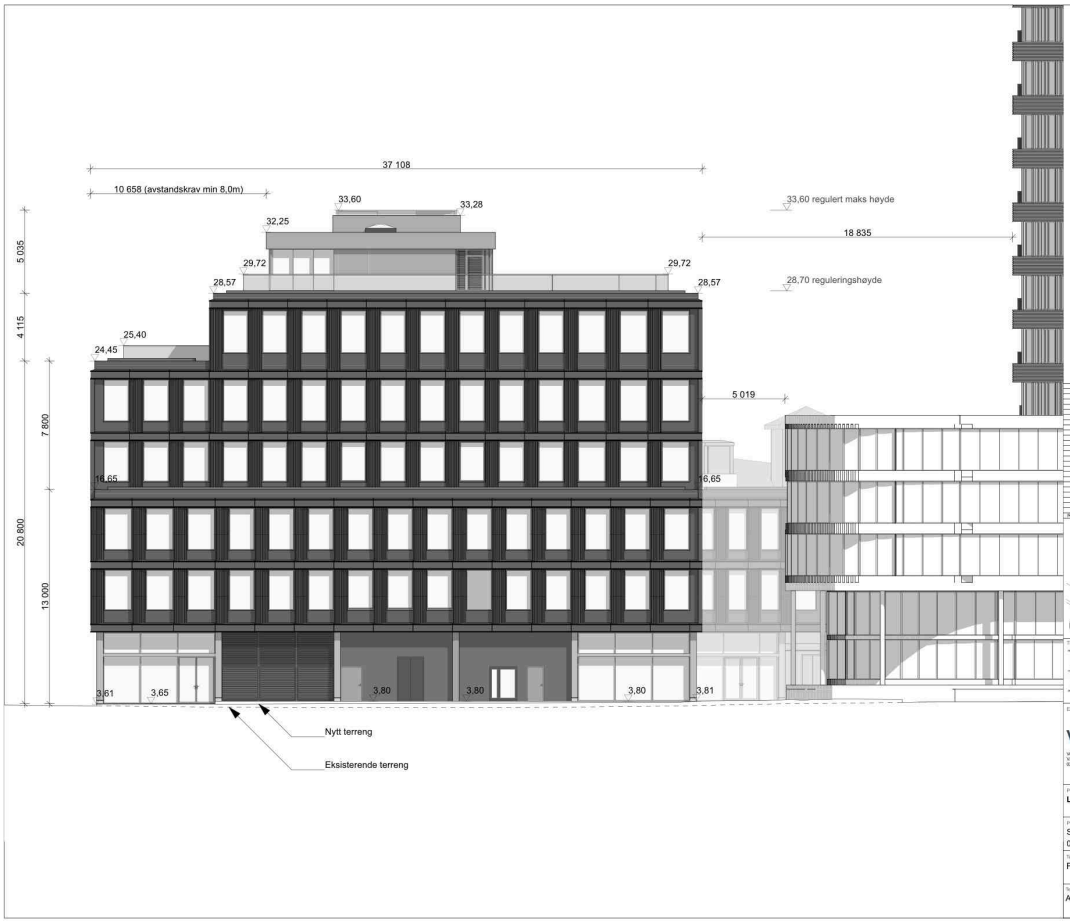
Vedal Entreprenør AS
Vaterlandsveien 3
0281 Oslo

Fag

☒	A	ARK	Haus/Vistad
☐	B	RIB	
☐	B	RIBp	DEGREE OF FREEDOM
☐	V	RIV	Multiconsult
☐	V	RIVA	Multiconsult
☐	E	RIE	Norconsult
☐	G	RIG	Multiconsult
☐	F	RIBR	sweco
☐	K	RIA	BRIERE STRAND
☐	L	LARK	

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C	Fase: Rammesøknad
Prosjektadresse: Schweigaards gate 34C 0191 Oslo	GNR/BNR: 230/278
Tegning navn: Fasade nord	Dato: 25/09/2024
Rev.	Høydereferanse: NN 2000
Tegning ID: A-40-C-00-15	Målestokk: 1:200
Format: A3	Tegnet av: JJK
Kontrollert av: FK	

VEDLEGG E-07



LANDBRUKS KVARTALET

VEDAL

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C

Fase: Rammesøknad

Prosjektadresse: Schweigaards gate 34C, 0191 Oslo

GNR/BNR: 230/278

Tegning navn: Fasade øst

Dato: 25/09/2024

Høydereferanse: NN 2000

Tegning ID: A-40-C-00-16

Målestokk: 1:200

Format: A3

Tegnet av: JJK

Kontrollert av: FK

Helen & Hard

Vedlegg F-01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Prosjekt: Landbrukskvartalet Bygg C
Kommunens saksnr: 2024-54984
Prosjektnr: 3101
Tiltakshaver: Landbrukskvartalet Utvikling AS
Ansvarlig søker: Helen & Hard AS

Oslo, 25.09.2024

FØLGEBREV NABOVARSEL – Søknad om rammetillatelse for nytt kontorbygg i Schweigaardsgate 34 C

På vegne av Landbrukskvartalet Utvikling AS varsles det her om oppføring av nytt kontorbygg på gnr. 230 / bnr. 278, Schweigaardsgate 34 C, Gamle Oslo, 0191 Oslo.

Plangrunnlag
Gjeldende plangrunnlag er S-5163; Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet).

Tiltaksbeskrivelse
Tiltaket omfatter Felt C med tilhørende utomhusareal.

Tiltaket gjelder oppføring av nytt kontorbygg på 7 etasjer. I første etasje på gatenivå vil det bli lagt til rette for utadrettet virksomhet som forretning og bevertning. Det etableres kjelleretasje i ett nivå (U1) under bygget.

Det etableres ikke ny bilparkering ifm. tiltaket. Sykkelparkering for ansatte og besøkende fordeles i kjeller og på terreng.

Det står i dag et næringsbygg på eiendommen som er planlagt revet. Riving/miljøsanering av eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet vil bli omsøkt som eget tiltak. Eget nabovarsel vil bli sendt i forbindelse med dette.

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra S-5163, § 3.4 om vekstlag på tak.
Videre søkes det om dispensasjon fra S-5163, §11 Bestemmelsesområde BG#4 (utkraging), samt dispensasjon fra byggegrense mot nord. Dispensasjonssøknadene følger vedlagt.

Vedlegg
Vedlagt dette nabovarsel følger:

- Dispensasjonssøknader (vedlegg B-01, B-02 og B-03)
- Reguleringskart (vedlegg D-01)
- Situasjonsplan – kart med tiltaket inntegnet (vedlegg D-02)
- Snitt; A-A, B-B og C-C (vedlegg E-01 – E-03)
- Fasade; vest, øst, sør og nord (vedlegg E-04 – E-07)
- Følgebrev fra søker – nabovarsel (vedlegg F-01, dette dokument)
- S-5163, Reguleringsbestemmelser (vedlegg Q-01)

Merknader
Det gjøres oppmerksom på at eventuelle merknader til nabovarselet skal være mottatt av ansvarlig søker senest 14 dager etter at varsel er sendt.

Skulle det være spørsmål til nabovarselet og/eller vedlagte dokumenter, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Arkitektfirma Helen & Hard AS
v/ Fredrik Krogeide
Stortingsgata 12
0161 Oslo

fk@hha.no eller tlf. +47 930 10 737

25.09.2024 16:27:21 AR635162347

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Schweigaardsgate 34C, 0191 Oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
230	278	0	0
Eier:	SG 34 EIENDOM AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
	Bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Kontorbygg med utadrettet virksomhet på bakkeplan, som forretning og bevertning

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se vedlegg F-01

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Se vedlegg B-01 - B-03 for dispensasjonssøknad/fullstendig redegjørelse.

Begrunnelse:

Dispensasjon fra S-5163, § 3.4 om vekstlag på tak.
Dispensasjon fra S-5163, §11 Bestemmelsesområde BG#4 (utkraging)
Dispensasjon fra byggegrense mot nord.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

25.09.2024 16:27:21 AR635162347

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	S-5163: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet)

25.09.2024 16:27:21 AR635162347

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Fredrik Krogeide
E-post:	fk@hha.no
Telefon:	93010737

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS
Organisasjonsnummer:	878666372
E-post:	hha@hha.no
Postadresse:	Stortingsgata 12, 0161 Oslo

Nabovarselet er signert av

FREDRIK LUND KROGEIDE på vegne av ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

25.09.2024 16:27:21 AR635162347

Filvedlegg:

D-02_A-10-C-01-01_ Situasjonskart med inntegnet tiltak.pdf
D-01_Plankart.pdf
Q_01_S-5163_Reguleringsbestemmelser.pdf
E-06_A-40-C-00-15 Fasade nord.pdf
E-05_A-40-C-00-14 Fasade vest.pdf
E-04_A-40-C-00-13 Fasade sør.pdf
E-07_A-40-C-00-16 Fasade øst.pdf
E-02_A-40-C-00-10 Snitt B.pdf
E-03_A-40-C-00-11 Snitt C.pdf
E-01_A-40-C-00-09 Snitt A.pdf
F-01_Følgebrev nabovarsel.pdf
B-01_Dispensasjonssøknad_Høyde under utkraging.pdf
B-03_Dispensasjonssøknad_Vekstlag pa? tak.pdf
B-02_Dispensasjonssøknad_Byggegrense mot nord.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5163

Saken gjelder: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet)

Vedtaksdato: 01.03.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 19 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Schweigaards gate 34 A-F, Hollendergata 5 og 7 (Landbrukskvartalet) m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 230/278, 230/485, 230/486, deler av 999/47, 999/325, samt mindre striper av 230/91, 230/106, 230/127, 230/427, 230/258, 230/259, 230/261, 230/264, 230/271.

Kartnummer OIB-201613090-3, datert 16.09.2022.

Planens hensikt

Hensikten med planen er omregulering til et attraktivt, flerfunksjonelt og mangfoldig byområde, og en balansert blanding av byfunksjoner; med boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, annen næring (herunder urban matproduksjon), undervisning, formidling, nabolagsfunksjon, kultur med videre. Utviklingen av kvartalet skal formidle og synliggjøre tidligere meieridrift, og deler av eksisterende bebyggelse og anlegg reguleres til bevaring, hvor produksjonsdelen vektlegges.

I tråd med målsettinger i «Klima- og energistrategi for Oslo», om fortetting og utvikling rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegger planen for en høy utnyttelse og bruk av bærekraftige transportformer. Ambisjonen er at utviklingen av planområdet skal resultere i et åpent, mangfoldig og grønt kvartal, med allment tilgjengelige og varierte byrom. Sidegatene reguleres med prioritet for fotgjengere og syklister.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet og til arealformål

1.1 Utforming

1.1.1 Utnyttelse og bruk

Bruksareal (BRA) for bebyggelse og eventuelle glassgårder, skal regnes som følger:

- Uten tillegg for tenkte plan.
- Arealer helt eller delvis under terreng medregnes i bygningenes BRA, med unntak for parkering, lager, boder og tekniske anlegg.

Samlet maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 52.150 m^2, fordelt som følger:

- Som angitt for det enkelte felt, jf. punkt 3 og 4, for arealer over terreng, inkludert målbare plan med himling mer enn 1,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimalt 4.000 m^2 for øvrige arealer helt eller delvis under terreng.

Minimum 15.400 m² av bruksarealet (BRA) innenfor felt F1, F2 og E skal avsettes til boligformål. Boliger tillates fra og med 2. etasje og oppover.

Det skal tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet i 1. etasje i felt A, BD, C, E, F1, F2, H7.

Det skal avsettes til sammen minimum 300 m² til nabolagsfunksjon i bygg innenfor planområdet. Arealene kan sambrukes med andre funksjoner.

Forretninger tillates kun i kjeller og 1.-2. etasje.

1.1.2 Plassering og høyder

Byggegrenser for eksisterende og ny bebyggelse ligger i formålsgrenser. All bebyggelse med unntak av balkonger på bygg i felt F1 og F2 og utkraging innenfor BG # 4 skal plasseres innenfor formålsgrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.

Mot gater skal ny bebyggelse som hovedprinsipp oppføres i formålsgrense. 1. og 2. etasje på ny bebyggelse tillates trukket tilbake fra formålsgrense.

1.1.3 Materialbruk og utforming

Ny bebyggelse, felles torg og uteoppholdsarealer skal fremstå med høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming, og ta hensyn til beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø. Det tillates kontrasterende uttrykk og materialbruk. Materialer fra bebyggelse og anlegg som rives i planområdet skal vurderes for ombruk i eller utenfor planområdet.

Materialer i bygninger, anlegg og fellesarealer skal være varige og ha høy funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruken skal bidra til rasjonell drift og enkelt vedlikehold. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

Fasader på gateplan for ny bebyggelse skal være åpne mot gate, med utstrakt bruk av transparente materialer som glass, og gjennom hovedsakelig separate inngangsparti til virksomhetene på gateplan.

Solceller eller andre energiproduserende enheter tillates plassert på fasader og tak på nybygg, samt på eksisterende bygg i felt H5. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

Rekkverk på balkonger tillates med høyde på maksimalt 1,5 m over overkant dekke balkong.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trappe-/heishus, veksthus, levegger/pergola, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming.

Sammen med søknad om tiltak skal konsept for utforming og materialbruk i bygninger, anlegg og fellesareal begrunnes og redegjøres for.

1.2 Klima og miljø

1.2.1 Krav til vegetasjonsbruk

Alle horisontale takflater på ny bebyggelse, unntatt takoppbygg for tekniske installasjoner og trapp/heis, veksthus og flater som benyttes til felles eller private takterrasser eller energiproduksjon, skal ha vegetasjon.

Ved etablering av vegetasjon skal planter velges for å bidra til økt biologisk mangfold og lokalt artsmangfold. Det tillates også andre arter i forbindelse med urban dyrking. På grønne tak skal det særlig vurderes arter som stimulerer innsekts- og fuglelivet i området.

Utpregete allergifremmende planter skal unngås.

1.2.2 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor i henhold til «Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm» (11.12.2019). Blågrønn faktor skal være minimum 0,5.

1.2.3 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.2.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Byggearbeidene skal følges opp i henhold til på retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi, datert 22.04.2020.

1.2.5 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t- baneanlegg/ jernbaneanlegg.

Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

1.2.6 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.2.7 Fossilfri byggefase

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.2.8 Stormflo

Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak innenfor felt A, BD og F1, jf. intensjonen bak hensynssone H320-1 i kommuneplanens arealdel (2015), skal det foreligge dokumentasjon på at gjeldende forskrifter for stormflo ivaretas.

1.3 Kvalitets- og funksjonskrav

1.3.1 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Leilighetsfordeling, samlet for felt F1, F2 og E, skal være:

- Maksimalt 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

1.3.2 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minst 12 % av samlet bruksareal, BRA, for boliger.

I felles uteoppholdsareal kan følgende inngå:

- Takareal innenfor felt E (søndre og nordre del), F1 og F2.
- Veksthus på tak.

Uteoppholdsareal skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.

Takterrasser skal utformes som grønne takhager med variert beplantning i størrelse og arter, møblering, samt nødvendig vind- og solskjerming (eksempelvis levegger og pergola) og sikringstiltak og lignende, slik at det skapes uterom med attraktive kvaliteter.

1.3.3 Støy

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presiseringer:

- Minimum halvparten av oppholdsrom per boenhet, hvorav minimum ett soverom, skal vende mot stille eller dempet side der det er mulighet for lufting med tilfredsstillende støynivå.
- Det tillates at lokale, bygningsmessige løsninger på eller utenfor fasade/balkong kan brukes for å oppnå tilfredsstillende utendørs støynivå på bakenforliggende fasade/vindu/balkongdør, forutsatt god arkitektonisk utforming.

1.3.4 Avkjørsel

Det tillates avkjørsler for biler fra Platous gate og Hollendergata, som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til sykkelparkeringsanlegg under terreng tillates anlagt parallelt med avkjørsler for biler.

1.3.5 Parkering

Bilplasser skal lokaliseres under terreng.

- Minimum 10 % av bilplassene skal avsettes til forflytningshemmede.
- Det tillates maksimalt 85 bilplasser.
- Det skal etableres et ladetilbud for 100 % el-bilandel.

Det skal etableres antall sykkelparkeringsplasser i tråd med parkeringsnorm vedtatt 14.12.2022:

- Fra 3 plasser pr. 100 m² BRA bolig
- Fra 3 plasser pr 100 m² BRA handel og service (omfatter forretning, detaljhandel, bevertning, restaurant, treningssenter/-arealer).
- Fra 2,5 plasser pr 100 m² for kontor (omfatter helserelatert virksomhet)
- Fra 3,5 plasser pr 100 m² for undervisning
- Fra 1 plasser pr 100 m² for hotell (omfatter formidling, konferanse, konsertlokaler, nabolagsfunksjon, kulturinstitusjon m.m.).
- Fra 0,5 plasser pr 100 m² for industri og lager (omfatter håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet)

For øvrig skal følgende gjelde for planområdet:

- Min. 50 % av sykkelplassene skal etableres under terreng.

- Min. 30 % av sykkelplassene skal etableres i 1. etasje av bebyggelsen eller sikres med direkte adkomst til kjeller via sykkelramper eller heis dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Min. 5 % av sykkelplassene skal ha ladepunkt, og minimum 15 % av sykkelplassene skal være dimensjonert for laste- eller familiesykler. Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vaske-/reparasjonsrom, og oppbevaring av ekstrautstyr både for bolig og næring.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Illustrasjonsplan for hele planområdet

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for første felt det søkes tillatelse for skal det innsendes en felles overordnet illustrasjonsplan i målestokk 1:500 for hele planområdet. Illustrasjonsplanen er veiledende og skal revideres dersom senere utarbeidede landskapsplaner avviker fra illustrasjonsplanen, jf. punkt 1.4.2.

Planen skal på et overordnet nivå vise og beskrive en strategi for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og prinsipper for gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, samt stigningsforhold og universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, trær, annen beplantning og grønne vegetasjonsflater, ramper og trapper, overganger mellom byggefelt og offentlige samferdselsanlegg, samt soner for ulik bruk.

1.4.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse og anlegg for det enkelte felt som gjelder nybygg, bruksendring eller hovedombygging, skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200, som følger:

- For felles torg ST7; ved første søknad om tiltak i felt E eller F2.
- For felles torg / bebyggelse og anlegg ST/BA; ved søknad om tiltak tilknyttet rivesnittet i felt A.
- For felles torg ST4; ved første søknad om tiltak i felt F1, F2 eller tilstøtende del av bygg i felt E.
- For felles torg ST5; ved første søknad om tiltak i felt C eller E.
- For felles torg ST1 og ST/BBD; ved første søknad om tiltak i tilstøtende bygg i felt BD, E eller F1.
- For felles torg ST2; ved første søknad om tiltak i felt A, i tilstøtende bygg i felt BD eller C.
- For felles torg ST3; ved første søknad om tiltak i felt A eller i tilstøtende bygg i felt BD.
- For felles torg ST6; ved første søknad om tiltak i felt F2 eller H7.

Landskapsplanene skal basere seg på felles overordnet illustrasjonsplan i målestokk 1:500, men detaljeres nærmere, jf. punkt 1.4.1.

Landskapsplanene skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekkinger), oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, samt stigningsforhold og

universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, brannvegg i BG#7, overganger til tilliggende byggefelt/fellesareal/offentlige samferdselsanlegg, eventuelle gjerder, levegger, støttemurer og installasjoner, samt soner for ulik bruk.

Innenfor bestemmelsesgrense #2 skal landskapsplanen vise eventuell fast møblering, vegetasjon, eventuelle faste elementer tilknyttet disponering av arealet til torgvirksomhet, og en veiledende prinsipplan for midlertidig disponering til torgvirksomhet. Det skal dokmenteres hvordan kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon er ivaretatt.

Innenfor bestemmelsesgrense #5 skal det redegjøres for hvordan torgarealet ivaretar:

- god sikt inn til kvartalet fra sydøst,
- god sammenheng og integrasjon med felles torg ST2 og ST/BA,
- tilfredsstillende romlighet og funksjonelle behov for utvidet byrom tilknyttet fortau og mulig nytt kollektivstopp i Schweigaards gate,
- tilfredsstillende oppholdskvaliteter mht. lokalklima (sol, og vindkomfort for sittegrupper/stående).

For felt ST7 gjelder i tillegg:

- Planen skal redegjøre for lokalklimatiske forhold, og hvordan det er tilrettelagt for lek.
- Solforhold skal dokumenteres, jf. krav til felt C i punkt 3.4.
- Ved søknad om tiltak som omfatter felt ST7 skal det dokumenteres hvordan kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon er ivaretatt.

Landskapslaner skal godkjennes samtidig med at tillatelse til tiltak gis for det tilhørende feltet.

1.4.3 Takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt felt hvor det etableres felles takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg, veksthus, vindskjermingselement og soneinndelinger.

Takplan skal godkjennes samtidig med at tillatelse til tiltak gis for feltet.

1.4.4 Byggeplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for det enkelte offentlige samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan i målestokk 1:200. Byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten.

1.4.5 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse for fellesareal og byggefelt skal det være dokumentert i landskapsplan og takplan, tilhørende notat og beregninger hvordan lokal overvannshåndtering og snølagring iht. 3-trinnstrategien er ivaretatt for fellesareal og byggefelt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende drenerings-/flomlinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) – vertikalnivå 1 (under grunnen)

2.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Området tillattes benyttet til parkering for biler og sykler, lager, boder, energisentraler, nettstasjoner, samt til alle formål som tillates innenfor tilgrensende byggefelt, jf. punkt 3.1.

Fordrøyningsmagasin tillates etablert under alle fellesareal.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) – vertikalnivå 2 (på grunnen)

3.1 Fellesbestemmelser til alle felt (kombinert bebyggelse- og anleggsformål)

Bebyggelsen tillates benyttet til forretning, undervisning, kulturinstitusjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (formidling, treningssenter/-arealer, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjoner), kontor, hotell, bevertning, annen næring (håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet), energianlegg.

Innenfor formål annen næring tillates håndtverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet som ikke er vesentlig i konflikt med boligformålet innenfor samme felt.

Nabolagsfunksjon kan være møteplasser for fleksibel bruk, rettet mot en eller flere aldersgrupper, herunder funksjoner for ungdom, lokaler til fritidsaktiviteter, dans mv.

I tillegg tillates følgende formål som angitt for det enkelte felt: bolig.

Energianlegg kan etableres under terreng i alle felt for bebyggelse og anlegg.

Nettstasjon kan etableres i 1. etasje og under terreng i alle felt for bebyggelse og anlegg.

3.2 Felt A

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA felt A = 2550 m². Maksimalt tillatt BRA i felt ST/BA skal inngå som del av maksimalt tillatt BRA i felt A, jf. punkt 4.1.

3.3 Felt BD

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA felt BD = 4630 m².

3.4 Felt C

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA = 7950 m².

Innenfor de øverste 4,9 m av maksimal gesimshøyde (k 33,6) tillates:

- Bebyggelse med maksimalt 250 m² BRA, som skal være tilbaketrukket minimum 8,0 m fra formålsgrense mot Schweigaards gate og 10,0 m fra formålsgrense mot Hollendergata.
- Åpent eller transparent rekkverk inntrukket fra ytre fasadeliv.
- Plantekasser, terrengformer mv. forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.

Minimum 300 m² av takflaten skal ha et vekstlag med minimum 0,8 m tykkelse.

Ved søknad om tiltak skal følgende dokumenteres:

- Høyder og utforming av bebyggelsen i felt C skal muliggjøre at et areal på 300 m² innenfor felt ST7 er solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

3.5 Felt E

Feltet tillates benyttet til bolig, samt formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA = 13.460 m².

Innenfor de øverste 3,5 m i del av feltet angitt med maksimal gesimshøyde k 31,3 m, tillates det kun oppført:

- Pergola og levegger med maksimalt 3,0 m høyde, plassert inntil 2,0 m fra ytre fasadeliv på eksisterende bebyggelse (plan 4).
- Åpent eller transparent rekkverk og transparente levegger, med maksimalt 2,0 m høyde målt fra tilstøtende takflate, og som tillates oppført frem til ytre fasadeliv.
- Plantekasser, terrengformer mv. forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.
- Veksthus og takoppbygg for tekniske installasjoner og trapp med maksimal BRA 120 m².

Innenfor de øverste 4,9 m i del av feltet angitt med maksimal gesimshøyde k 58,5 m, tillates det kun oppført:

- Pergola og transparente levegger med maksimalt 3,3 m høyde, som tillates oppført inntil 2 m fra ytre fasadeliv.
- Tette levegger med maksimalt 3,3 m høyde, plassert inntil 3,0 m fra ytre fasadeliv.

- Åpent eller transparent rekkverk med maksimalt 2,0 m høyde målt fra tilstøtende takflate, og som tillates oppført inntil 1,5 m fra ytre fasadeliv.
- Plantekasser, terrengformer mv. forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.
- Veksthus og takoppbygg for tekniske installasjoner og heis/trapp med maksimal BRA 280 m². Takoppbygg for teknikk og heis/trapp skal plasseres minst 2,0 m fra ytre fasadeliv.

Skillet mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i tegl skal fremstå tydelig, og den nye bebyggelsens tilslutning til den bevaringsverdige bebyggelsen skal tillegges særlig vekt.

Ny bebyggelse skal ha et rent uttrykk med enhetlig fasadeinndeling. Fasadematerialer skal ha høy kvalitet. Balkonger skal være inntrukket og utformes som en integrert del av uttrykket.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som samspiller godt med eksisterende bebyggelse i tegl, hva gjelder geometri, materialbruk og materialuttrykk. Kontrasterende materialitet og uttrykk tillates.

3.6 Felt F1 og F2

Feltene tillates benyttet til bolig, samt formål angitt i punkt 3.1.

Felt F1: maksimalt tillatt BRA = 5750 m².

Felt F2: maksimalt tillatt BRA = 8810 m².

Innenfor de øverste 4,6 m av høyeste maksimale gesimshøyder i felt F1 (k 32,5) og F2 (k 35,9) tillates det kun oppført:

- Veksthus og takoppbygg for tekniske installasjoner og heis/trapp med maksimalt BRA på henholdsvis 160 m² BRA og 225 m² BRA, hvorav kun heisoppbygg og avtrekkshetter tillates innenfor øverste 1,0 m.
- Pergola og transparente levegger med maksimalt 3,0 m høyde.
- Tette levegger med maksimalt 3,0 m høyde, plassert inntil 2,0 m fra ytre fasadeliv
- Åpent eller transparent rekkverk inntrukket fra ytre fasadeliv.
- Plantekasser, terrengformer mv. forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.

I hvert av feltene F1 og F2 skal det avsettes minimum ett sammenhengende felles uteoppholdsareal på tak på 250 m².

Innefor F1 og F2 skal henholdsvis 120 m² og 140 m² av takflaten på felles takterrasse ha et vekstlag med min 0,5 m tykkelse.

Det tillates oppført balkonger kraget utover formålsgrense, med minimum fri høyde 4,5 m over terreng, og ut over linje for regulerte høyder som følger:

- Felt F1: maksimalt 0,6 m på fasade mot Platous gate, maksimalt 1,6 m på langfasader mot felt ST1 og ST4.
- Felt F2: maksimalt 1,6 m på fasader mot felt ST4 og ST6.
- Maksimalt 1,6 m utover linje for regulerte høyder k 13,6 i felt F1 k 14,0 i felt F2.

Balkonger kan utgjøre totalt maksimalt 50 % av hver fasadelengde for alle boligetasjer samlet.

3.7 Felt H5

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA = 4150 m².

Innenfor øverste 0,5 m angitt med maksimal gesimshøyde k 24,6 m, tillates det kun oppført heisoppbygg med maksimalt BRA tilsvarende eksisterende.

3.8 Felt H7

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA = 670 m².

4 Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5) – bestemmelser til felt

4.1 Felt ST/BA (felles torg / bebyggelse og anlegg)

Bebyggelsen tillates benyttet til formål angitt for felt A, jf. punkt 3.2. Maksimalt tillatt BRA i felt ST/BA skal inngå som del av maksimalt tillatt BRA i felt A.

For ev. felles torg som etableres som følge av riving av del av bygg A, skal bestemmelser for felles torg ST2 gjelde, jf. også punkt 1.4 og 5.2. Felles torg ST/BA skal da være felles for alle felt for bebyggelse og anlegg.

4.2 Felt ST/BBD (felles torg / bebyggelse og anlegg)

Bebyggelsen tillates revet, eller erstattet med ny bebyggelse med inntil tilsvarende volum og plassering. Maksimalt tillatt BRA felt ST/BBD = 180 m².

God tilslutning til den bevaringsverdige bebyggelsen i felt BD og E skal tillegges særlig vekt. Det tillates kontrasterende uttrykk og materialbruk.

Bebyggelsen tillates benyttet til formål angitt for felt BD, jf. punkt 3.3.

For felles torg innenfor formålet skal bestemmelser for felles torg ST2 gjelde, jf. også punkt 1.4 og 5.2.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

5.1 Offentlige samferdselsanlegg

Områdene reguleres til kombinert kjøreveg/sykkelanlegg, annen veggrunn – grøntareal, annen veggrunn – grøntareal/parkering, samt fortau. Formålene skal være offentlige.

Fortausbredde på vestsiden av Hollendergata langs felt C og H5, og på østsiden av Platous gate tillates redusert til 2,0 m i nødvendig lengde for å tilrettelegge for 1 vareleveringslomme og 1 parkeringslomme for forflytningshemmede i hver gate.

Hollendergata skal utformes slik at gaten og felles torg ST6 fremstår som et enhetlig byrom, med gode overganger til felles torg.

5.2 Felles torg (ST 1-7)

5.2.1 Bruk og utforming

- Felles torg skal utformes enhetlig og slik at de oppleves som allment tilgjengelige, med varierte soner for aktivitet, opphold og lek. Det tillates torghandel, uteservering og andre aktiviteter tilknyttet forretnings- og servicevirksomhetene i tilliggende byggefelt.
- Det tillates kjøring for varelevering, renovasjon, og beredskaps- og utrykningskjøretøy.
- Utvendige trapper, ramper og støttemurer tillates oppført innenfor alle felles torg, og skal integreres i utformingen av torgarealet.
- Overdekket sykkelparkering til alle byggefelt tillates etablert innenfor felles torg ST1 – ST4, og skal maks utgjøre 40 m² per felt.
- Faste elementer tilknyttet disponering av arealet til torgvirksomhet tillates etablert innenfor bestemmelsesgrense #2 på felles torg ST1.

Felles torg, ST1, ST2, ST4, ST5, ST6, ST7
Felles torg ST1, ST2, ST4, ST5, ST6 og ST7 skal være felles for alle felt for bebyggelse og anlegg.

Ved søknad om tiltak tilknyttet felt ST5 skal det dokumenteres hvordan kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon er ivaretatt, enten via felt ST/BUA og felles torg ST5, eller på andre måter.

Felles torg ST6 skal utformes slik at torget og Hollendergata fremstår som et enhetlig byrom, med gode overganger til fortau, kjøreveg/sykkelveg og grøntareal i Hollendergata.

Felles torg, ST3
Felles torg ST3 skal være felles for felt A og BD.

Felles torg, ST7
Det tillates uteservering.

- Feltet skal ha karakter av allment tilgjengelig torg med tilbud om opphold, og nord-sydpassasje for allmenheten.
- Minimum 400 m² av feltet skal særlig tilrettelegges for barn og unge.
- Minimum 100 m² av feltet skal være grønne arealer, med et vekstlag med minimum 1,0 m tykkelse. For å oppnå tilfredsstillende tykkelse på vekstmediet, tillates plantekasser delvis over terreng. Utvendige trapper, ramper, støttemurer, overdekket sykkelparkering, permanente plantekasser, espalierer, leskjermer mv. og fast møblering tillates oppført, og skal integreres i utformingen av arealet.
- Overdekket sykkelparkering tillates etablert innenfor området og skal utgjøre totalt maksimum 40 m².
- Området skal gis en utforming som samspiller med utformingen av tilliggende felles torg.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal/parkering, o_SVG/P (Platous gate)

Området skal opparbeides som blågrønne arealer, med mulighet for møblering og sykkelparkering, samt oppstillingsplasser for varelevering og parkering for forflyttingshemmede, samt avkjørselssoner til kvartalet.

5.4 Kjøreveg/sykkelanlegg, o_SKV/SV1 (Platous gate), o_SKV/SV2 (Hollendergata)

Områdene skal benyttes som kombinert kjøreveg og sykkelanlegg. Det tillates etablert sykkelfelt.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal, (Hollendergata)

Områdene skal opparbeides som blågrønne arealer, med mulighet for møblering og sykkelparkering, samt avkjørselssoner til kvartalet.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

6 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570_1, H570_2)

Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø, H570_1-2.

Eksisterende bebyggelse, inklusive takutstikk på bygg E, og utomhuselementer som omfattes av hensynssone på plankartet, tillates ikke revet. Utomhuselementer omfatter eksisterende utstikkende lett-tak på bygg A, B og D, utvendige trapper, ramper, murer og støttemurer, men ikke terrengnivå på felles torg under takutstikk, eller areal under terreng på torg.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner samt utomhuselementer skal bevares uendret, i den grad ikke tillatt endring fremgår av punkt. 6.2-6.3. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som er endret tidligere kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Omfundamentering tillates. Innpassing av nye kommunikasjonskjerner, ny utvendig trapp i tilknytning til rivesnittet på bygg A, nye utvendige trapper/ramper i felt B, D, E, endring av eksisterende utvendige trapper/ramper, samt mindre endring av fasade, tak og bærekonstruksjoner inkl. dekker kan tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av fasader og utomhuselementer skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, plassering, fasadematerialer og hoveduttrykk, som bebyggelsen som erstattes.

Reparasjon og oppgradering av eksteriør og utomhuselementer skal gjøres i samråd med Byantikvaren.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (Felt A, og del av felt BD) (H570_1)

Den delen av bygg A som ligger innenfor felt ST/BA tillates revet i sin helhet. Hensynssone H570_1 skal opphøre på areal som omdisponeres til felles torg etter riving, men gjelder for nybygg innenfor felt ST/BA.

Detaljert rivesnitt belyses ved søknad om tiltak. Det tillates nødvendige endringer og bearbeidinger av takflater med arker, og av fasader med vinduer, mot nord og syd på gjenstående del av bygg A i direkte tilknytning til rivesnittet, for å tilpasse bærekonstruksjoner, takflater og fasader til ny situasjon etter riving.

Ved etablering av ny østre gavlvegg tillates utforming og bruk av materialer som kontrasterer eksisterende uttrykk og materialer i bygg A. Utkragede fasadeelementer innenfor hensynssonen tillates.

Det tillates to nye arker mot nord på bygg A, samt nye takarker mot øst på bygg A og B.

Nye arker mot nord skal sentreres på tett felt mellom vinduer, og ha samme utvendige bredde, høyde, takform og plassering i takflaten som eksisterende ark mot nord. Vinduene i nye takarker skal ha en materialbruk og detaljering tilpasset eksisterende eldre vinduer.

Nye takarker mot øst tillates plassert maksimalt over hver andre vindusakse i fasaden. Overkant takarker skal ligge minimum 1,0 m under mønehøyde på tak på bygg A og B, og plasseres med en minimumsavstand på 0,2 m målt vertikalt fra hovedgesims.

Vinduåpninger i nye takarker skal ikke være bredere enn underliggende vinduåpninger i østfasaden. Vinduene i nye takarker skal ha en materialbruk og detaljering tilpasset eksisterende eldre vinduer.

På bygg A tillates irregulær ark på sydfasade som ligger i rivesnittet erstattet med ny ark, med samme proporsjoner og utforming som øvrige eksisterende arker.

Inngrep/utsparinger/utvekslinger i dekker og bærekonstruksjoner tillates som følger:

- Mellom 1. etasje og kjeller mot Schweigaards gate for å ivareta behov for tilpasninger i plan for ny funksjon, og for å ivareta universell tilgjengelighet.
- Ved behov for innpassing av ny heis.

Granittomramning på inngangsparti mot Schweigaards gate og granittsokkel mot Schweigaards gate og Platous gate skal bevares. Av hensyn til byliv og universell tilgjengelighet tillates følgende:

- Øst for hovedinngang mot Schweigaards gate: Ett nytt vindusfelt med inngangsdør, ført ned i granittmur. Dette skal være tilsvarende eksisterende vindusfelt vest for hovedinngang.

- Mot Schweigaards gate: Inngangsdører i ett nytt vindusfelt og to eksisterende inngangsdører ført ned til eksisterende/nytt terreng. Eksisterende brystningshøyder for vindusfelt i granittsokkel skal opprettholdes.

Nye vindus- og døråpninger og glassfelt i fasader på bygg B og D tillates som følger, forutsatt at tiltak utformes i tråd med bygningens proporsjoner:

- På nordre del av bygg B, mot felles torg ST1, mot nord, øst og vest.
- På bygg D der tilbygg rives, mot felles torg ST3.

På bygg D tillates også nye vindusåpninger ned til granittsokkel, i eksisterende vindusposisjon, mot Platous gate.

Eldre hovedtrapperom i felt A (2 stk.) og felt B (1 stk.) skal bevares. Nye elementer i takflaten for å etablere overlys tilknyttet trappekjerner kan tillates i begrenset omfang i felt A, B og D.

Tekniske installasjoner på bygg A, B og D skal i størst mulig utstrekning etableres inne i bygningskroppen. Nødvendige tiltak (heistårn, tørrkjølere, inntak/avkast tårn, jethetter/takhatter i forbindelse med ventilasjon) på tak på bygg B og D og på tak i nord på bygg A tillates, og skal plasseres og utformes diskret.

På nordøstre del av bygg B tillates etablering av takterrasse.

6.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (Felt E) (H570_2)

Nyere eksisterende påbygg over 4. etasje omfattes ikke av bevaringsformålet, og kan rives og erstattes med nye påbygg, både i nordre og søndre del. Nye påbygg og tiltak omfattes ikke av bevaringsformålet. Det tillates tiltak for å forsterke og oppgradere eksisterende bærekonstruksjoner, inngrep i eksisterende bærekonstruksjoner inkl. dekker, samt innpassing av nye bærekonstruksjoner og kommunikasjonskjerner.

For den bevaringsregulerte bygningen gjelder:

- Det tillates ombyggingstiltak, herunder fasadeendringer i 1. etasje og kjelleretasje, forutsatt at bygningens eksteriør opprettholdes hva gjelder proporsjoner, detaljering, materialbruk, hoveduttrykk og farger.
- Lasteramper, utkragende lett-tak og andre elementer i/på eksisterende bebyggelse tilknyttet produksjonslinjen for tidligere meierivirksomhet skal bevares i størst mulig grad. Endringer kan gjøres ved etablering av påbygg og ombyggingstiltak, herunder for å åpne mellom etasjer, tilgjengeliggjøre og gi dagslys til kjelleretasjer, samt for å ivareta universell tilgjengelighet til bebyggelsen.

7 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

7.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk gransking av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen, og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven§ 10. Alle tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Det stilles ikke vilkår om arkeologisk overvåking ved gravearbeider for de delene av reguleringsplanen som ligger innenfor fredningssonen til middelalderbyen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

8 Bestemmelsesområde BG #1 (gatetrær og varelevering)

Innenfor bestemmelsesgrense #1 skal det etableres gatetrær. Områdene skal opparbeides med blågrønne flater og tilpasses avkjørsler. Det tillates møblering, stopp for varelevering og parkering for forflyttningshemmede.

9 Bestemmelsesområde BG #2 (torgvirksomhet)

Innenfor bestemmelsesgrense #2 tillates det tilrettelagt for torgvirksomhet, jamfør punkt 5.2.1.

10 Bestemmelsesområde BG #3 (trapper og ramper)

Innenfor bestemmelsesgrense #3 tillates det i nødvendig utstrekning etablert nye trapper, ramper og løftebord fra terrengnivå på torg til innganger i bebyggelsen.

Innenfor bestemmelsesgrensene tilknyttet felt B mot felles torg ST3 og felt E tillates det også etablert trapper/ramper for opphold/lek.

11 Bestemmelsesområde BG #4 (utkraging)

Innenfor bestemmelsesgrense #4 tillates bebyggelsen i felt C utkraget med minimum fri høyde 4,5 m.

12 Bestemmelsesområde BG #5 (torgareal)

Torgareal innenfor bestemmelsesgrense #5 skal utformes som en del av tilliggende felles torg ST2 og ST/BA.

Torgarealet innenfor bestemmelsesgrense #5 skal være minimum 100 m^2, med:

- minimum fri høyde 7,5 m på minimum 60 % av arealet,
- minimum fri høyde 4,0 m på 40 % av arealet.

13 Bestemmelsesområde BG #6 (nedtrapping)

Innenfor bestemmelsesgrense #6 skal bebyggelsen trappes ned fra maksimalt k 29,0 og fra maksimalt k 25,0 (overkant fasade/parapet) til maksimalt k 17,8 (overkant rekkverk, som tillates oppført i flukt med ytre fasadeliv) mot Hollendergata.

14 Bestemmelsesområde BG #7 (brannskjerming)

Innenfor bestemmelsesgrense #7 kan det oppføres brannsikker skjerming mot naboeiendom, fra terreng til kote 31,3. Skjermen skal være en integrert del av den arkitektoniske utformingen for bebyggelsen i felt F2.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

15 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor felt C, E, F1, F2 og H7, eller for bebyggelse innenfor felt A og BD etter søknad om hovedombygging, skal Klosterenga park være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor felt C, E, F1, F2 og H7, eller for bebyggelse innenfor felt A og BD etter søknad om hovedombygging, skal Schweigaards gate og Biskop Gunnerus gate, fra Oslo gate til Skippergata, være sikret opparbeidet.

16 Før bebyggelse tas i bruk

Offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet.

Felles torg og uteoppholdsareal
Fellesareal skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan, før ny bebyggelse tas i bruk innenfor siste byggefelt hvor det er søkt om tiltak, som følger:

- Felles torg ST1; før siste bygg tas i bruk i enten felt F1, eller felt BD eller E etter hovedombygging.
- Felles torg ST2 og felles torg i ST/BBD; før siste bygg tas i bruk i enten felt C eller felt A, bygg B innenfor felt BD eller E etter hovedombygging.
- Felles torg ST3; før siste bygg tas i bruk i felt A eller BD etter hovedombygging.
- Felles torg ST4; før ny bebyggelse tas i bruk i det siste av felt F1 eller F2.
- Felles torg ST5; før ny bebyggelse tas i bruk i felt C.
- Felles torg ST6; før siste bygg tas i bruk i enten felt F2 eller H7.
- Felles torg ST7; før det siste boligbygget tas i bruk i enten felt E eller F2.
- Felles torg i ST/BA; før bebyggelse tas i bruk i felt A etter hovedombygging.

Uteoppholdsarealene på tak skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent takplan for feltet før midlertidig brukstillatelse gis for boliger i samme felt.

Godkjent samlet overvannsløsning for felt for bebyggelse og anlegg og felles torg/uteoppholdsareal, skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste byggetrinn.

Nabolagsfunksjon
Før første brukstillatelse gis innenfor det siste feltet som bygges ut av F1 og F2, skal virksomhet med nabolagsfunksjon innenfor planområdet være etablert.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023, sak 38/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.03.2023.

Oslo

S-4660

HOLLENDERKVARTALET, GRØNLAND SCHWEIGAARDS GATE 40 b m.fl. Detaljregulering for gnr. 230 bnr. 106 - 110, 129, 127, 147, 279 - 286, 427.

Vedtaksdato: 26.09.2012
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200515022
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200515022

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SCHWEIGAARDS GATE 40 B - 50 MED FLERE/GRØNLANDSLEIRET 53-73, HOLLENDERKVARTALET

§ 1. *Avgrensing*

Det regulerte området er vist på plankart merket alternativ 4, og kartnummer OP1T-200515022-4, datert 09.05.2012.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse	S1-S3, S8
- Barnehage	B7
- Uteoppholdsareal	F1
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning	B1, B2, B4, B5
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning//barnehage/ kontor/bevertning	B3
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/ bevertning/andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon)	B6
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål -bolig/forretning/kontor/bevertning	S4-S5
- Kombinert bebyggelse-og anleggsformål- institusjon (teater)/bevertning	S6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg
- Fortau

Hensynssoner:

- Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)	H730_1-3
- Bevaring kulturmiljø (bebyggelse og anlegg)	H 570

§ 3. *Bebyggelse og anlegg*

3.1. Fellesbestemmelser for planområdet

3.1.1. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal det redegjøres for hvordan tilstand på tilstøtende eksisterende bebyggelse er dokumentert, hvordan fundamenter på eksisterende bebyggelse blir ivaretatt, og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes, både under anleggsperioden og på permanent basis.

3.1.2. Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være: maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m^2 BRA; minimum 30 % leieligheter med 50 - 80 m^2 BRA; minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA. Leiligheter mindre enn 40 m^2 og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke. Hoveddelen av leiligheter skal være gjennomgående eller belyst på to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Maksimal leilighetsdybde eksklusive balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter eller andre grenser på plankartet.

3.1.3. Krav til utearealer

Materialer og utførelse skal være robuste med god estetisk kvalitet. Det skal sikres trafikktrygg gangatkomst fra boligenes utearealer i gårdsrommene til regulert uteoppholdsareal i felt F1. Det tillates ikke kjøreatkomst til feltene over utearealer eller Felt F1. For hvert byggefelt skal det settes av felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 16 % av samlet brutto boligareal. Felles takterrasser med atkomst for alle leiligheter på eiendommen inngår som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet. Alle leiligheter skal ha en privat uteplass som balkong eller terrasse. Det skal være et samlet aktivitetsareal på minimum 1000 m^2 med trafikktrygg atkomst fra alle boliger i kvartalet.

3.1.4. Uomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for utomhusarealer i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta, for utareal på tak og for felt F1. Planen skal vise atkomst, areal for barnehage, arealer for lek/opphold, interne gangatkomster, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer og eventuelle tiltak mot trafikkstøy. Byggeplanen skal redegjøre for hvordan utearealskvaliteter og etablering

av grønne tak er ivaretatt. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent byggeplan, før brukstillatelse til boliger gis innenfor planområdet.

3.1.5. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrensen mot gate og innenfor byggegrenser og kotehøyder som vist på kartet.

3.1.6. Utforming av ny bebyggelse
Bygningene skal gis et variert arkitektonisk uttrykk innenfor rammen av regulerte byggevolumer på hvert felt. Bygningene skal gjennom fasadeutforming, materialbruk, farger, fasadestruktur, høyder og voluminndeling mot gateløpene tilpasse seg tilstøtende bevaringsverdig bebyggelse. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,5 meter ut over formålsgrense til gate med minimum 3,5 meter fri høyde, og inntil 2,5 meter utover veggliv mot fellesområder og gårdsrom. Inntrukne etasje skal ha en inntrekning på minimum 2,0 meter fra underliggende gatefasade, samt minimum 3,0 meter fra underliggende fasade mot gårdsrom med unntak av ny bebyggelse i felt B3. Næringslokaler skal kun ha inngang og vinduer mot gate og gatefasadene må gis en publikumsåpen utforming. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene.

Både mot gate og bakgård skal fasader over tilstøtende gesimslinjer for eksisterende bebyggelse gis en bevisst utforming som del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det kan oppføres mindre takoppbygg for teknisk anlegg med maksimum 1,5 meter over tillatt gesimshøyde. Heissjakt og trapperom kan godkjennes med inntil 3,6 meter over tillatt gesimshøyde. Størrelse på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takflaten. Alle takoppbygg over gesimshøyde skal utformes som en integrert del av byggets arkitektur. Takoppbygg skal som hovedregel trekkes tilbake fra fasaden. Der forholdene ligger til rette for det skal bebyggelsen utformes med grønne tak i form av takhager eller terrasser. Rekkverk i forbindelse med takterrasser skal være transparente/åpne og kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Nybygg og parkeringskjellere skal ikke svekke eksisterende bebyggelse ved rystelser og grunnvannsdrenasje.

3.1.7. Utnyttelse
Bruksareal under terreng, herunder parkering regnes ikke med i grad av utnyttelse. Forretnings-, kontor- og bevertning tillates i underetasje og første etasje mot gate.

3.2. Boligbebyggelse S1- S3 og S8

S1. Hollendergata 2, 4 og 6a
Det tillates parkering på terreng.

S2. Schweigaards gate 44
Utearealet tillates underbygget med parkeringskjeller.

S3. Schweigaards gate 48, 48B
Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B3 og S4.

S8. Grønlandsleiret 59A og B
Det skal sikres minimum 2 meter bred gangadkomst på terreng som skal tjene som gjennomgang til F1 via B2. Plassering skal vises på byggplan for utomhusarealer

3.3. Offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage, B7
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 750 m^2. Det tillates anlagt takterrasse til uteoppholdsarealer for barnehagen på nybygg. Deler av nybygg tillates benyttet til boder med mer for boligene i ny bebyggelse i felt B3. Det tillates underjordisk parkering innenfor grense for underjordisk parkering og innenfor grense for hensynssone H 730-2 angitt på plankart.
Bygning avmerket på kart med symbolet "Bygg, kulturminner, med mer som skal bevares" tillates ikke revet. Verneverdig bygning tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Det tillates imidlertid inngrep i

fasade mot vest for utgang til barnehagens utearealer.
Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Alle søknadspliktige tiltak på B7 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

3.4. Uteoppholdsareal - Felt F1
Området skal være felles for boligene i alle eiendommer regulert til boligformål innenfor reguleringsplanens områdeavgrensning. Området tillates ikke brukt til kjøring, parkering eller lagring. Minimum 700 m^2 av uteoppholdsarealet i F1 skal være forbeholdt barnehagen i åpningstiden, og skal gjerdes inn. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan. Materialer og utførelse skal være robuste og av god estetisk kvalitet. F1 skal avskjermes og avgrenses med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi uteoppholdsarealet helhet og kvalitet. Eksisterende trær bør sikres.

3.5. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning, B1, B2, B4, B5

B1. Grønlandsleiret 55
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 2100 m^2. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet, minimum 2 meter bred, som skal tjene som gjennomgang for S5 via S8 og B2 til F1. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

B2. Grønlandsleiret 61
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 5200 m^2. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B1, S5 og S8. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

B4. Schweigaards gate 40b
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 3400 m^2. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres kjøreadkomst til felt B5 og B6 gjennom parkeringskjeller.

B5. Schweigaards gate 42
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 1600 m^2. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres en gangadkomst til felt F1 for felt B4. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer.

3.6. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/ forretning/kontor/bevertning/ barnehage, B3
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4500 m^2.
Bygning skal utformes med åpning mellom gårdsrom og gaten over areal med hensynssone H730-1. Åpning skal gå over minimum 2 etasjer. Det tillates underjordisk parkering innenfor grense for hensynssone H 730-2 som angitt på plankartet. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B3 og S4. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer.

3.7. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning/andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon) B6
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 2000 m^2. Miljøstasjon tillates i første etasje med atkomst mot gate for publikum. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

3.8. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning S4-S5
Kun generelle bestemmelser for bevaring. Se § 10.2

3.9. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bevertning/institusjon (teater) S6
Kun generelle bestemmelser for bevaring. Se § 10.2

§ 4. Samferdselsområder og teknisk infrastruktur - Veg og fortau
Kjøreveg med fortau reguleres med dagens utforming.

§ 5. *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet

§ 6. Parkering
Parkering for bil og sykkel skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 7. *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og utforming av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn og føres til felles fordrøyningsbasseng på felt F1. I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 8. *Støy og forurensing*
Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Før det gis brukstillatelse skal det innhentes støymåling på utearealene. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

§ 9. Tilknytning til fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 10.

10.1. Hensynssoner H730_1-3 Område med vist grense for sone med båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

H730_1 (Felt S4 og del av feltene B3, B7, F1, S3). Inngrep i bakken dypere enn 0,5 meter er ikke tillatt uten etter søknad og dispensasjon fra kulturminneloven § 8, 1. ledd. Riksantikvaren vurderer en eventuell dispensasjon og vilkår for slik. Unntatt er maksimum 4 pælepunkter innen felt B3. før pæling kan gjennomføres, skal det tas ut borekjerner etter nærmere avtaler med Riksantikvaren. Kostnadene knyttet til uttaket av og analyse av borekjerner fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver, jf. kml § 10. Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

H730_2 (Felt B2, og del av feltene B3, B6, B7, F1, S1, S3) Inngrep i bakken dypere enn 0,5 meter er tillatt for regulerte tiltak innenfor sonen på vilkår av arkeologisk overvåking. Omfanget av overvåking/ gransking fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver jf. kml. § 10. Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.
H730_3 (Feltene B4, B5, S2 og del av feltene B6, F1, S1). Inngrep i bakken innenfor sonen er tillatt uten vilkår. Tiltakshaver plikter å varsle om det skulle dukke opp mulige automatisk fredete kulturminner under gravingen.

10.2. Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (bebyggelse og anlegg), H570: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8

Hele kulturmiljøet med eldre bygninger, uterom og struktur skal bevares. Eldre bygninger tillates ikke revet, med unntak av bygg innen felt B4 og B6 og sydligste bygg innen B7.
Bygninger tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Gater gårdsrom og andre uterom innen S-områdene og B7 skal opprettholde sin hovedkarakter med form og bruk som sikrer dem som historieformidlende byrom i samspill med bygningsmassen på egen eiendom. Eldre vegetasjon skal søkes bevart. Alle søknadspliktige tiltak på S-områder og B7, samt rammesøknad for utbygging av øvrige områder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelser*

Uteoppholdsareal F1 skal være sikret opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for nybygg på felt B1, B2, B3.

Felt F1 skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg på felt B4, B5 og B6.

Del av Felt F1 avsatt til uteareal for barnehage skal være opparbeidet til barnehageformål før midlertidig brukstillatelse gis for ny barnehage i felt B7.

Felt B7 skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg for felt B3.

Kjøreadkomst til felt B5 og B6 skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse til felt B4.

Verneverdig bakbygning på felt S2 skal ha sin opprinnelige utforming før midlertidig brukstillatelse gis for felt B6.

Gangadkomster til felt F1 skal være sikret før det gis rammetillatelse for felt B1 - B3, og felt B5.

Før det gis igangsettingstillatelse til nybygg mot Grønlandsleiret i felt B1, skal eksisterende bakbygning på Grønlandsleiret 55 være revet.

Holendergata 2-4-6 AS
c/o Tine Meieriet Øst BA
Boks 113, Kaldbakken
0902 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Begjæring om:
[x] **Oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	230	127		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
933726592	AS Holendergaten 2-4-6	1/1

TINGLYST
DAGBOKNR.: 24895
7 APR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8												44				56			
9												45				57			
10												46				58			
11												47				59			
12												48				60			

SE Vedlegg 1

Doknr: 24895 Tinglyst: 07.04.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 6 089,00 =nevner: 6 089,00

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
8/12-2005	Håvard Engelhogen Ole Finnæs Toril Brede	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2005.3 *G3135-1*

Avkrysset etter avtale med Ingunn Solaas 27/12-06. AAM

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 12/12-2005	Håvard Granskogen Ole Simonsen Toril Brede	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
12/12-2005	Håvard Granskogen Ole Simonsen Toril Brede	

Akelius Dokument 2005.3 G3135-2

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
230	127	1	82	, Oslo	**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
28/2- 2006	Beil Daniel[illegible]

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
* 12/12-2005	Håvard Gjanshogen Ole Sinclair Tarik Brodin	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2005.3 G3135-3

Vedlegg 1 til begjæring om oppdeling i eierseksjoner for gnr. 230 bnr. ~~129~~ 127 i Oslo

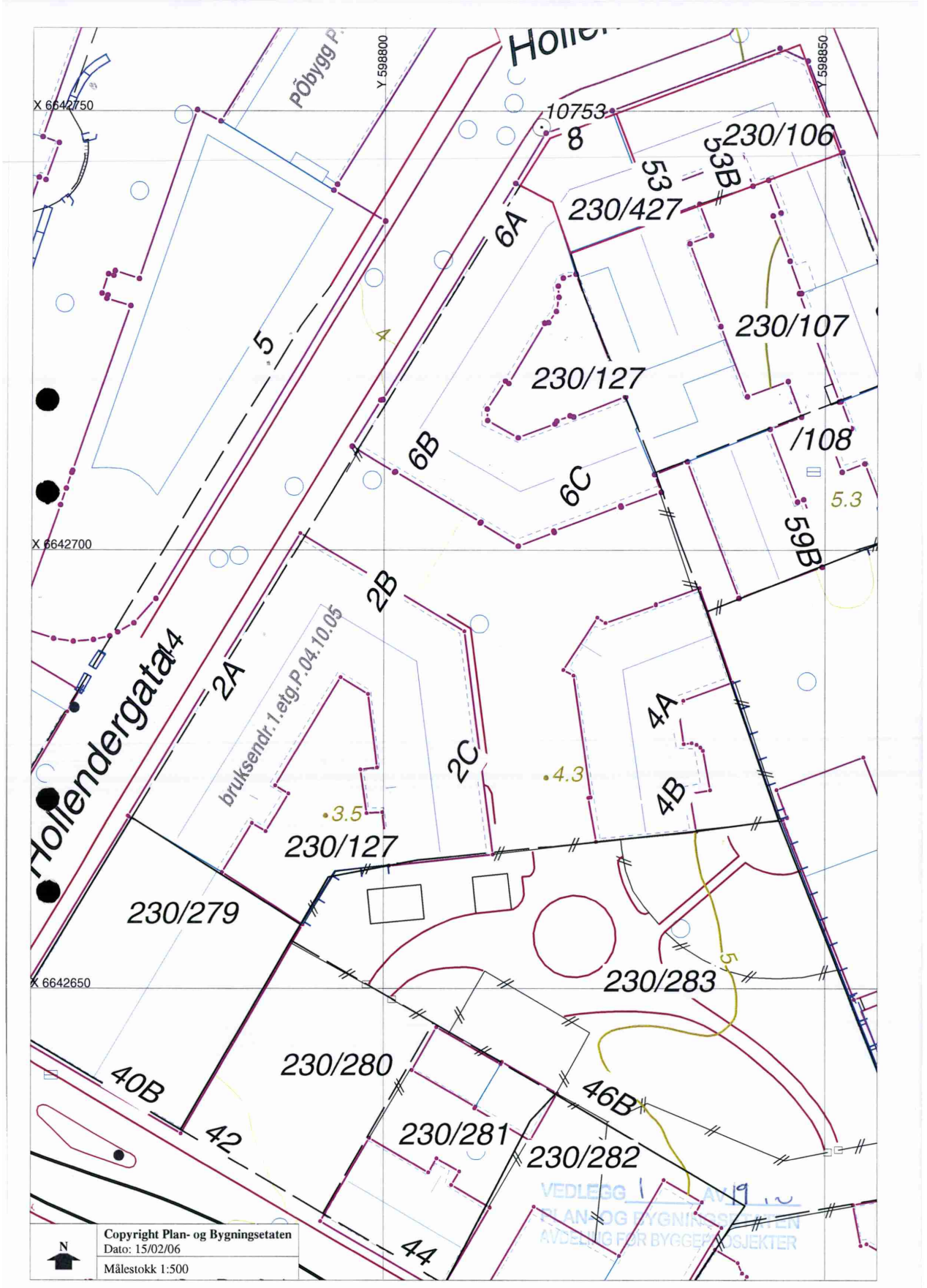
Seksjons nr	Formål	Brøk	Tillegs-areal
1	B	95	
2	B	42	
3	B	39	
4	B	47	
5	B	35	
6	B	36	
7	B	115	
8	B	84	
9	B	74	
10	B	96	
11	B	95	
12	B	140	
13	B	115	
14	B	94	
15	B	76	
16	B	95	
17	B	96	
18	B	140	
19	B	115	
20	B	94	
21	B	76	
22	B	96	
23	B	95	
24	B	140	
25	B	115	
26	B	96	
27	B	76	
28	B	68	
29	B	56	
30	B	60	
31	B	50	
32	B	46	
33	B	58	
34	B	51	
35	B	60	
36	B	76	
37	B	~~50~~ 50	
38	B	~~95~~	
39	B	76	
40	B	56	
41	B	110	
42	B	76	
43	B	56	
44	B	110	
45	B	76	
46	B	56	
47	B	110	
48	B	48	
49	B	67	
50	B	39	
51	B	47	

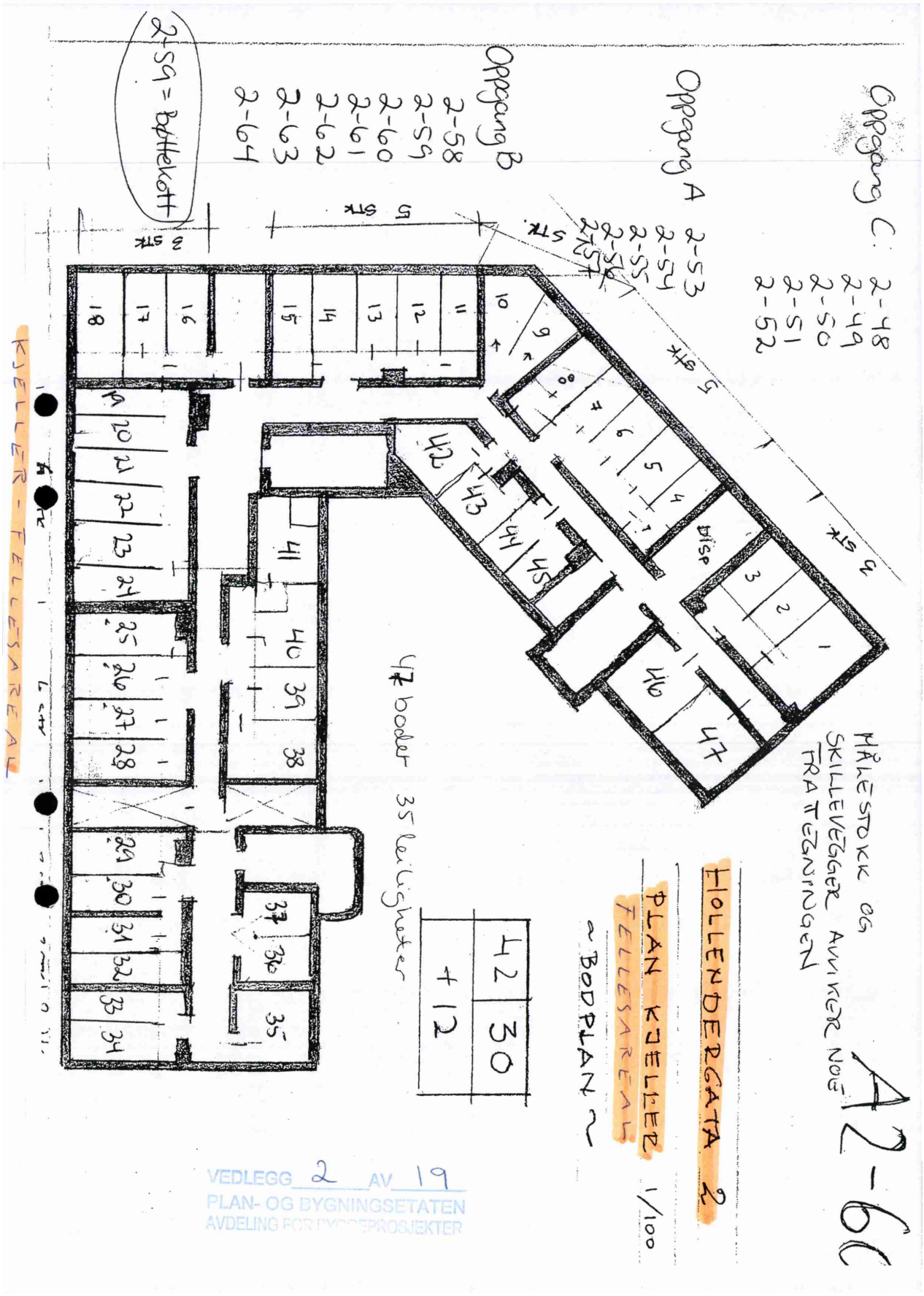
Seksjons nr	Formål	Brøk	Tillegs-areal
52	B	52	
53	B	65	
54	B	70	
55	B	90	
56	B	42	
57	B	78	
58	B	60	
59	B	65	
60	B	86	
61	B	93	
62	B	70	
63	B	79	
64	B	60	
65	B	65	
66	B	86	
67	B	93	
68	B	70	
69	B	79	
70	B	60	
71	B	65	
72	B	86	
73	B	93	
74	B	70	
75	B	79	
76	B	45	
77	B	33	
78	B	31	
79	B	54	
80	B	58	
81	B	57	
82	B	51	
SUM BRØK		**6089**	

Dato: 12/12-2005

Partenes underskrift:

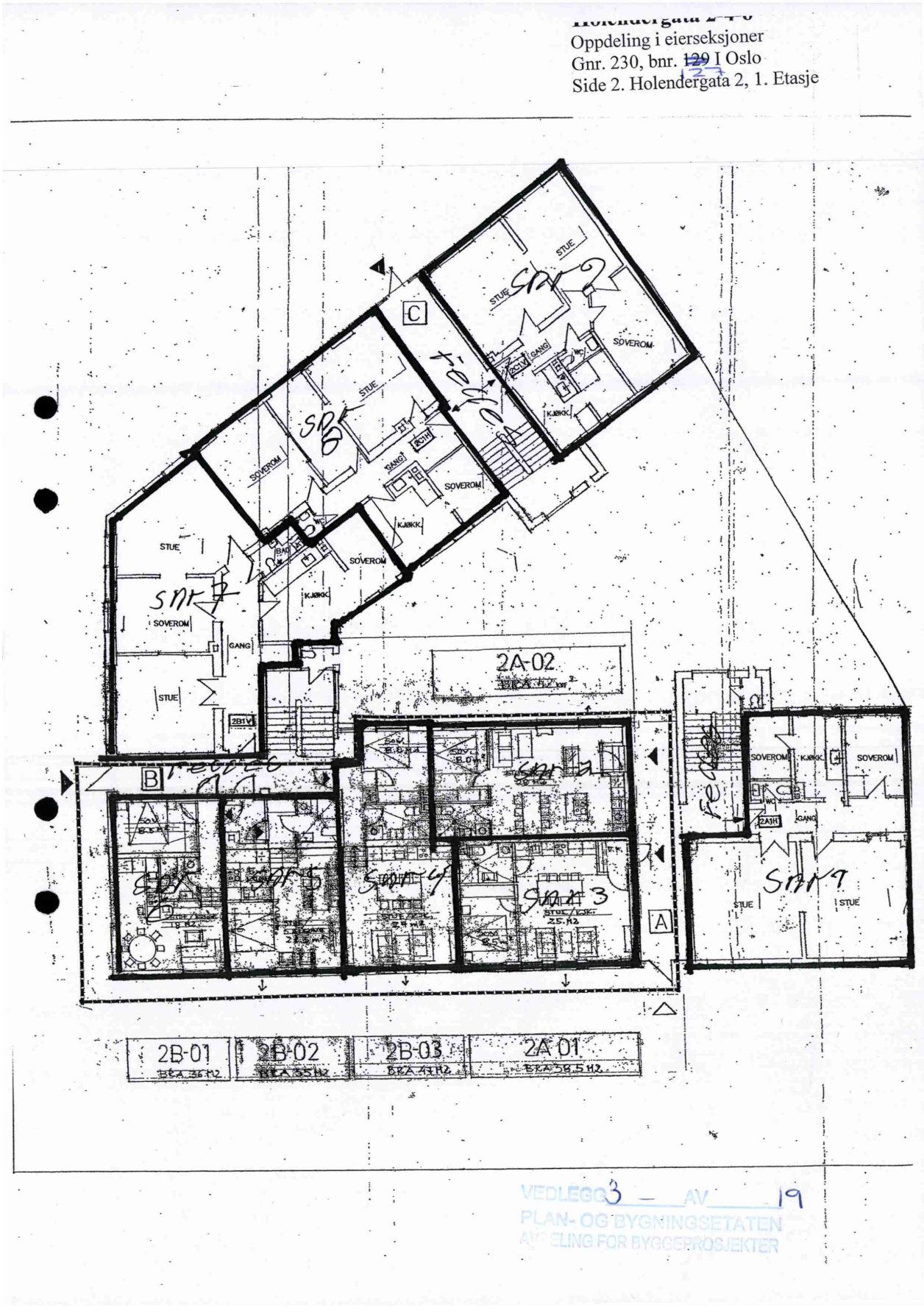
Rettet etter avtale med Ingunn Solaas 5.4.06 AAT


Y 598800
Y 598850
X 6642750
X 6642700
X 6642650
10753
8
230/106
33B
53
230/427
6A
5
230/107
230/127
/108
6B
6C
5.3
59B
2B
2A
Hollendergata 4
bruksendr.1.etg.P.04.10.05
2C
4A
4B
4.3
3.5
230/127
230/279
230/283
230/280
40B
42
46B
230/281
230/282
44
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 15/02/06
Målestokk 1:500



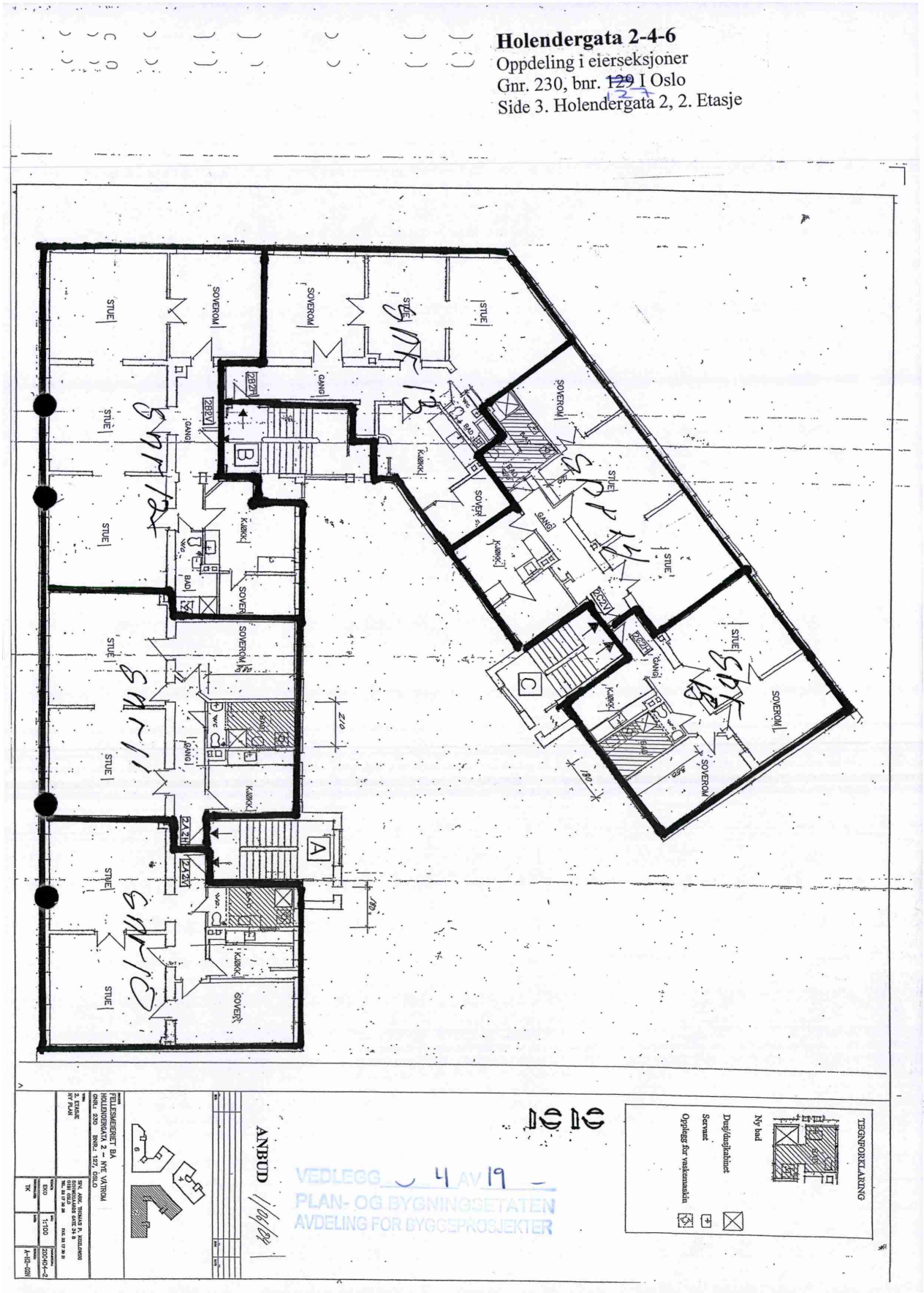
VEDLEGG 2 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

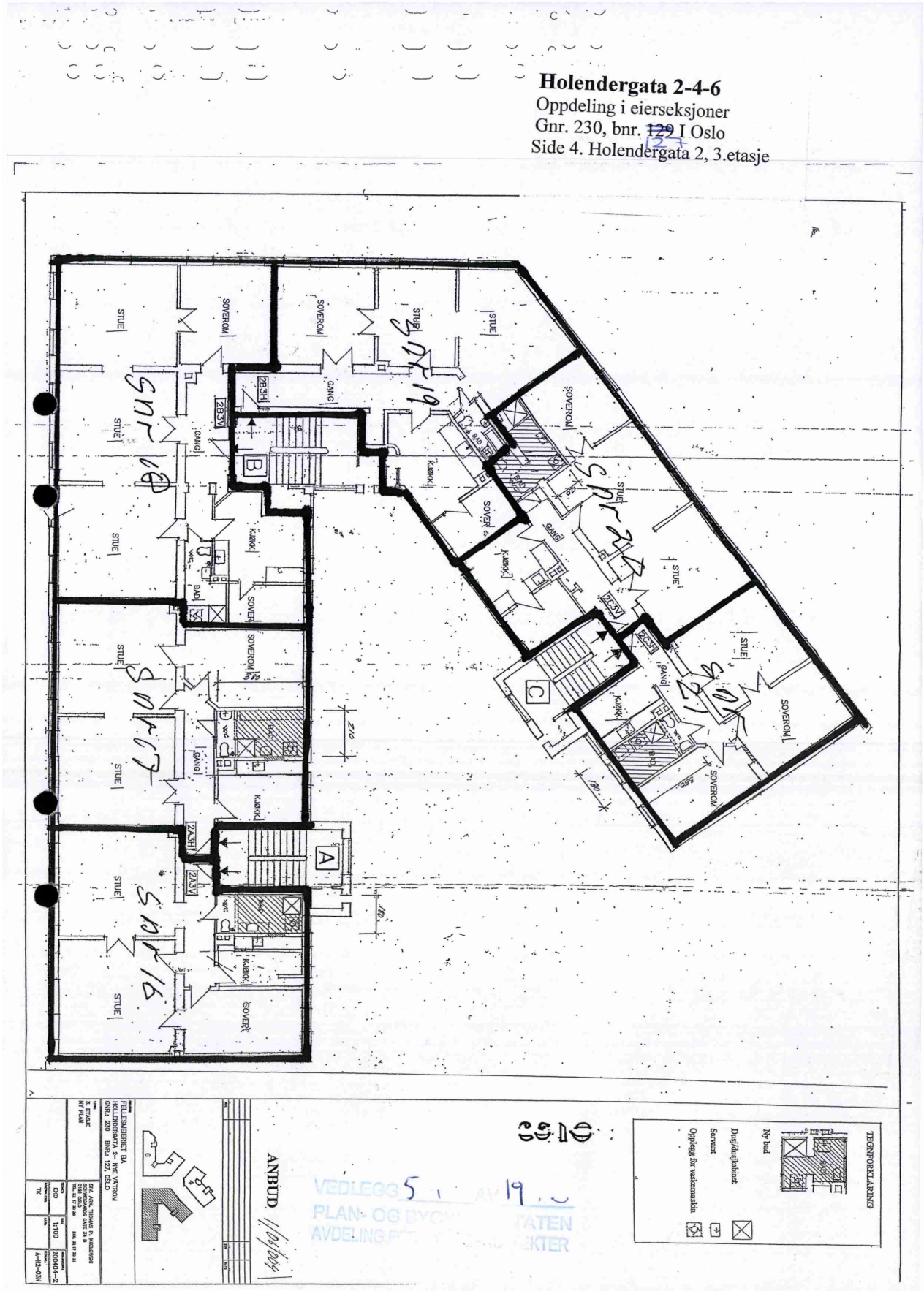
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 123 I Oslo
Side 2. Holendergata 2, 1. Etasje

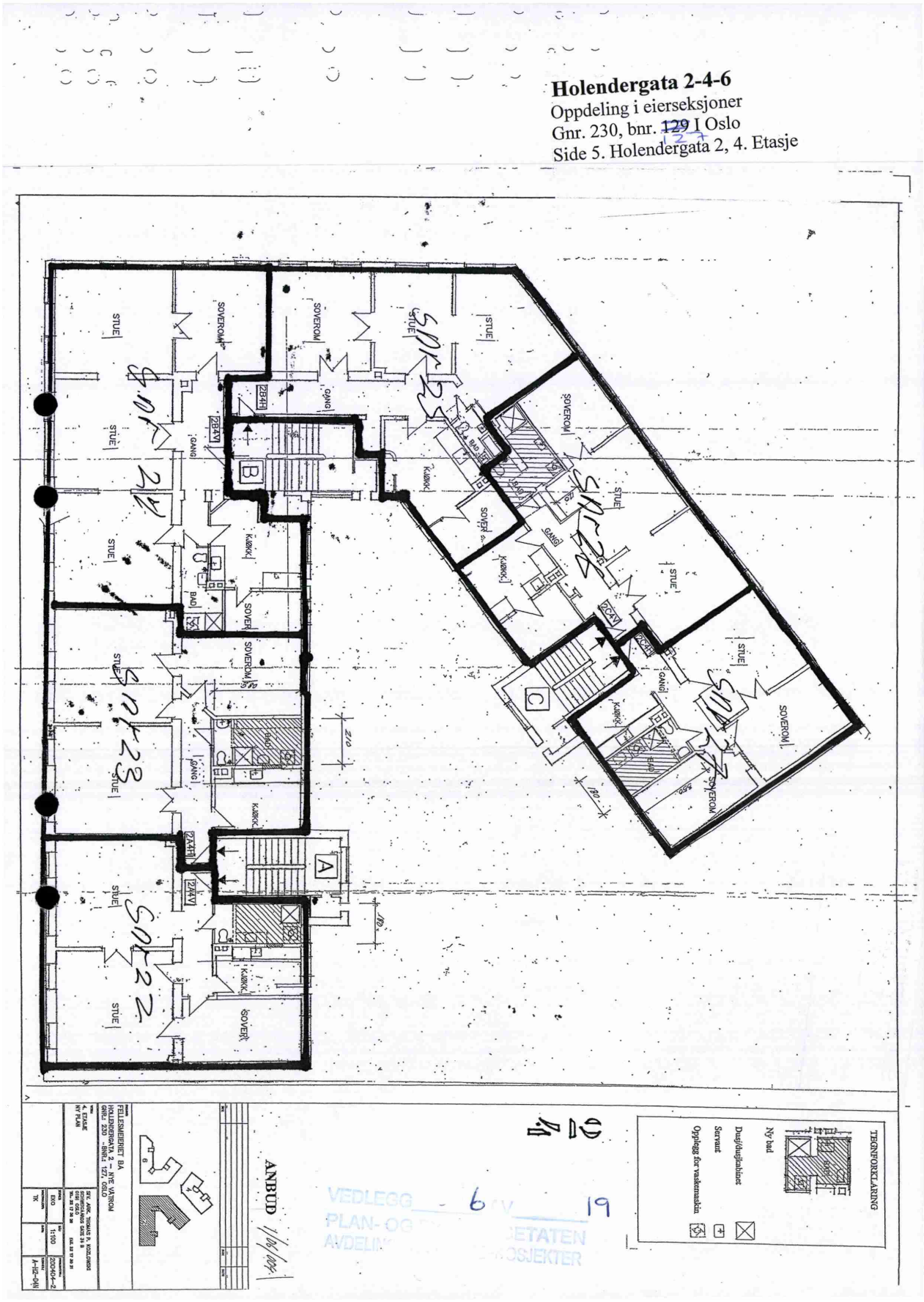


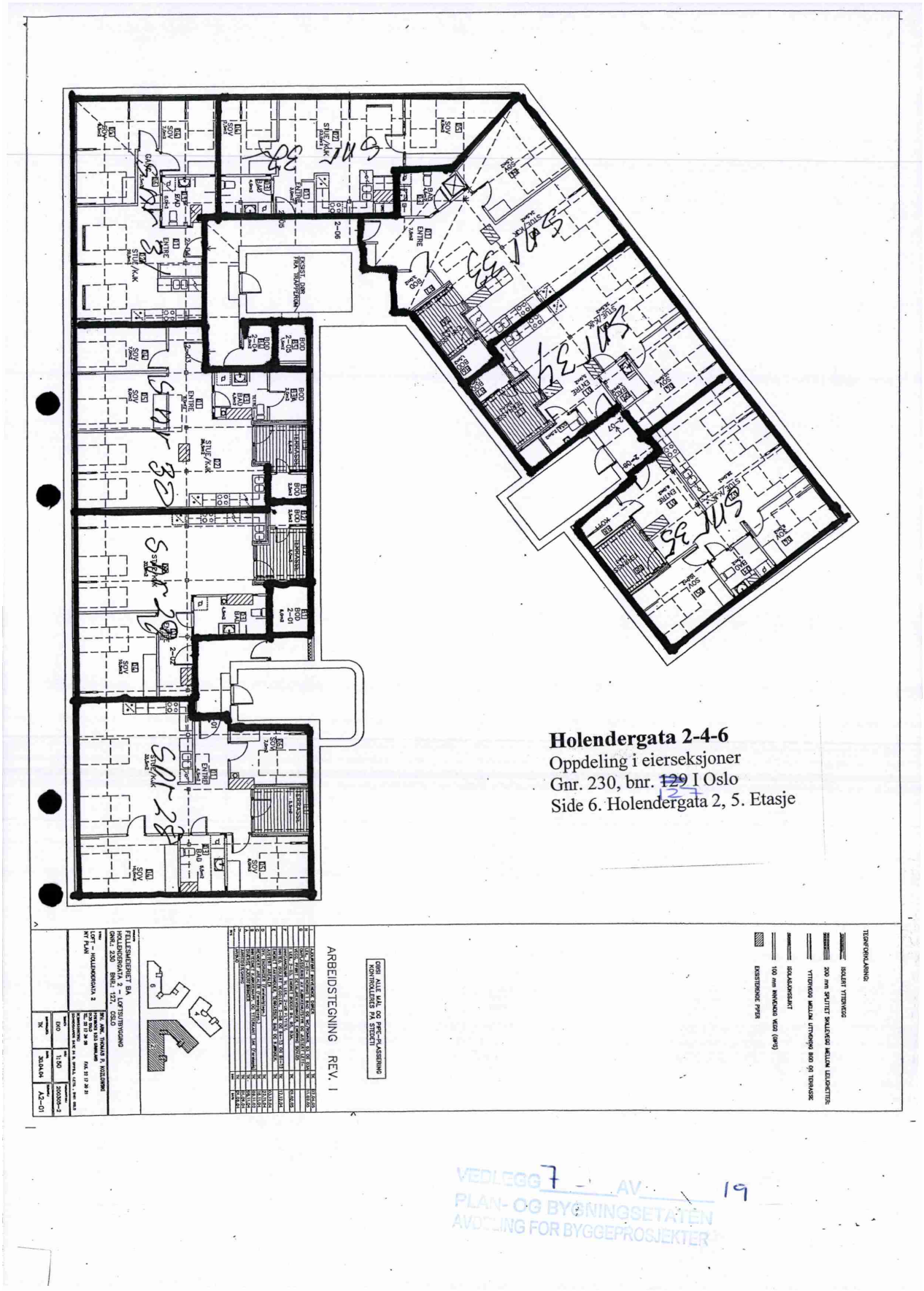
VEDLEGG 3 – AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 I Oslo
Side 3. Holendergata 2, 2. Etasje




Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 123 I Oslo
Side 4. Holendergata 2, 3.etasje
Snr 19
Snr 18
Snr 17
Snr 16
Snr 21
Snr 20
STUE
SOVEROM
GANG
BAD
WC
KJØKK
2B3H
2B3V
2A3H
2A3V
2C3H
2C3V
A
B
C
210
180
ANBUD
FELLESMØBERIET BA
HOLLENDERGATA 2– NYE VÅTROM
GNR.: 230
BNR.: 127, OSLO
NY PLAN
1:100
200404–2
A–H2–03N
VEDLEGG 5 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKER
TEGNFORKLARING
Ny bad
Dusj/dusjkabinett
Servant
Opplegg for vaskemaskin


Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. 129 I Oslo
Side 5. Holendergata 2, 4. Etasje
STUE
SOVEROM
GANG
BAD
KJØKK
ANBUD
TEGNFORKLARING
Ny bad
Dusj/dusjkabinett
Servant
Oppheng for vaskemaskin
VEDLEGG - 6 av 19



VEDLEGG 7 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

A4-6(

HOLLENDERGATA 4

PLAN KJELLER 1/100

FELLESAREAL

~ BODPLAN ~

MÅLESTOKK OG SKILLEVEGGER AVVIKER FRA TEGNINGEN

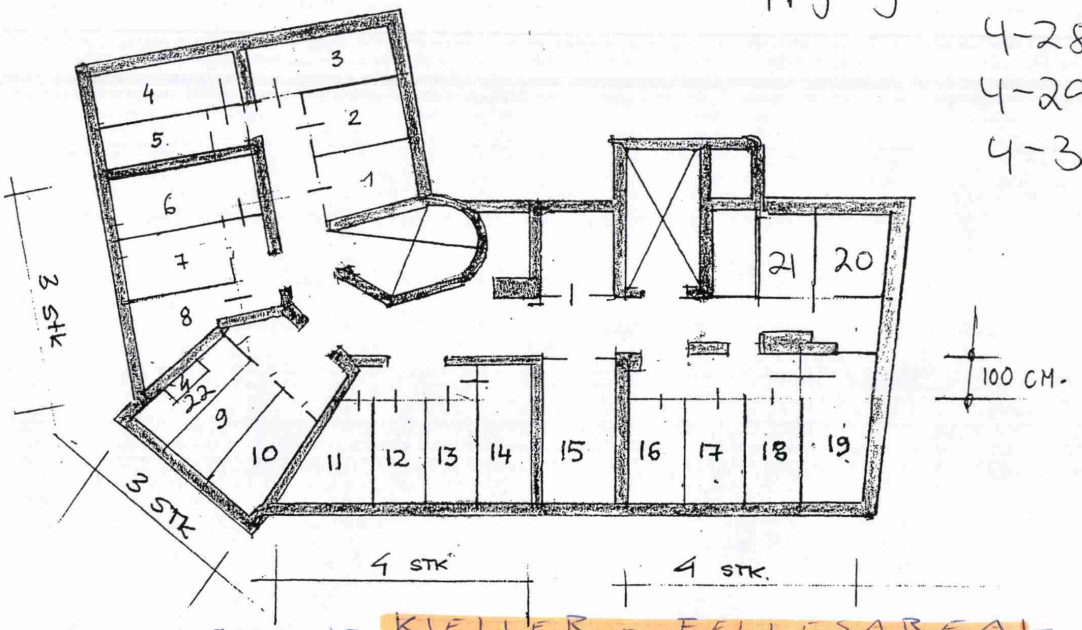
21	16
+ ~~5~~	

21 boder 16 leiligheter

Oppgang A 4-23
4-24
4-25
4-26

4-23 = Bottekott.

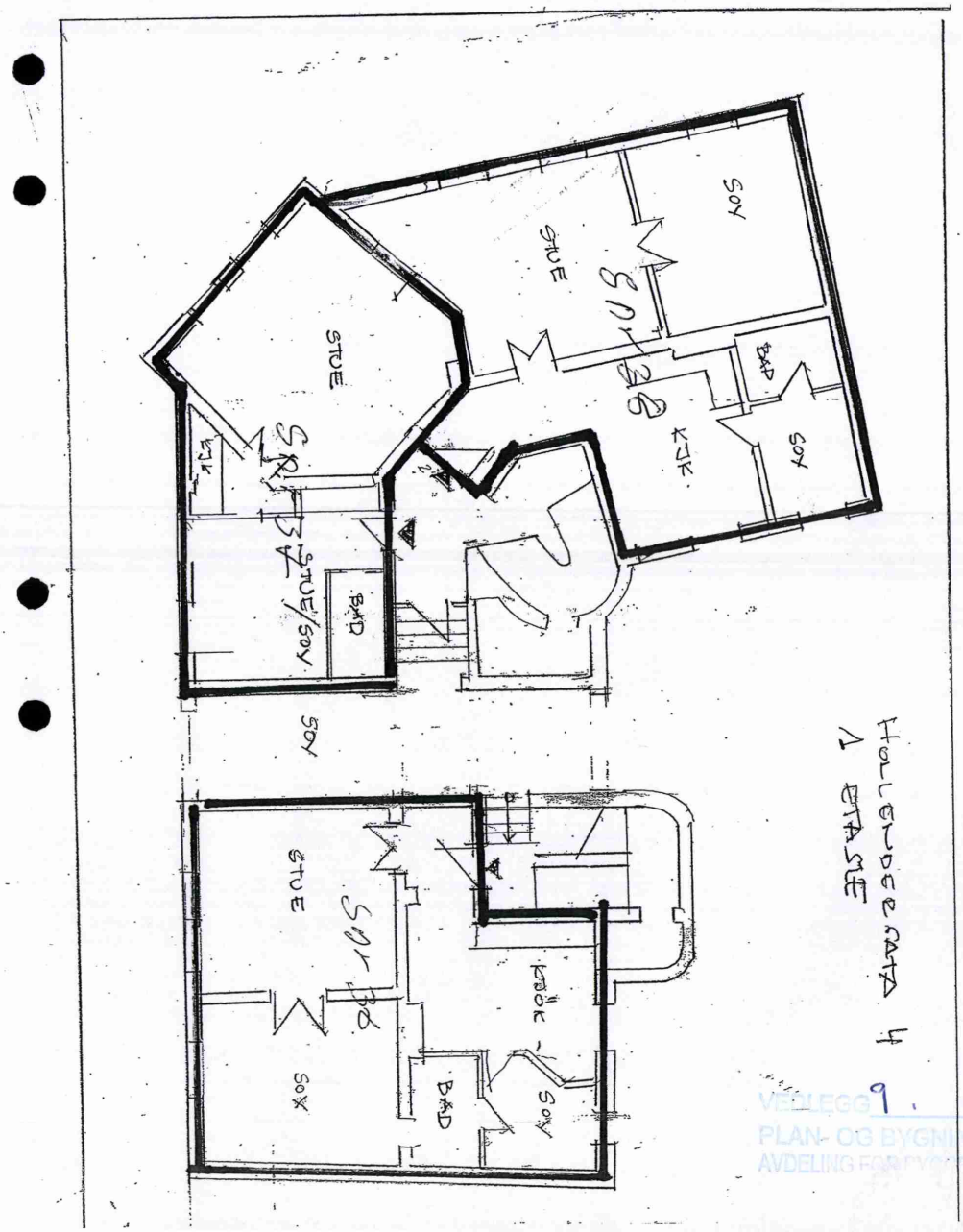
Oppgang B 4-27
4-28
4-29
4-30



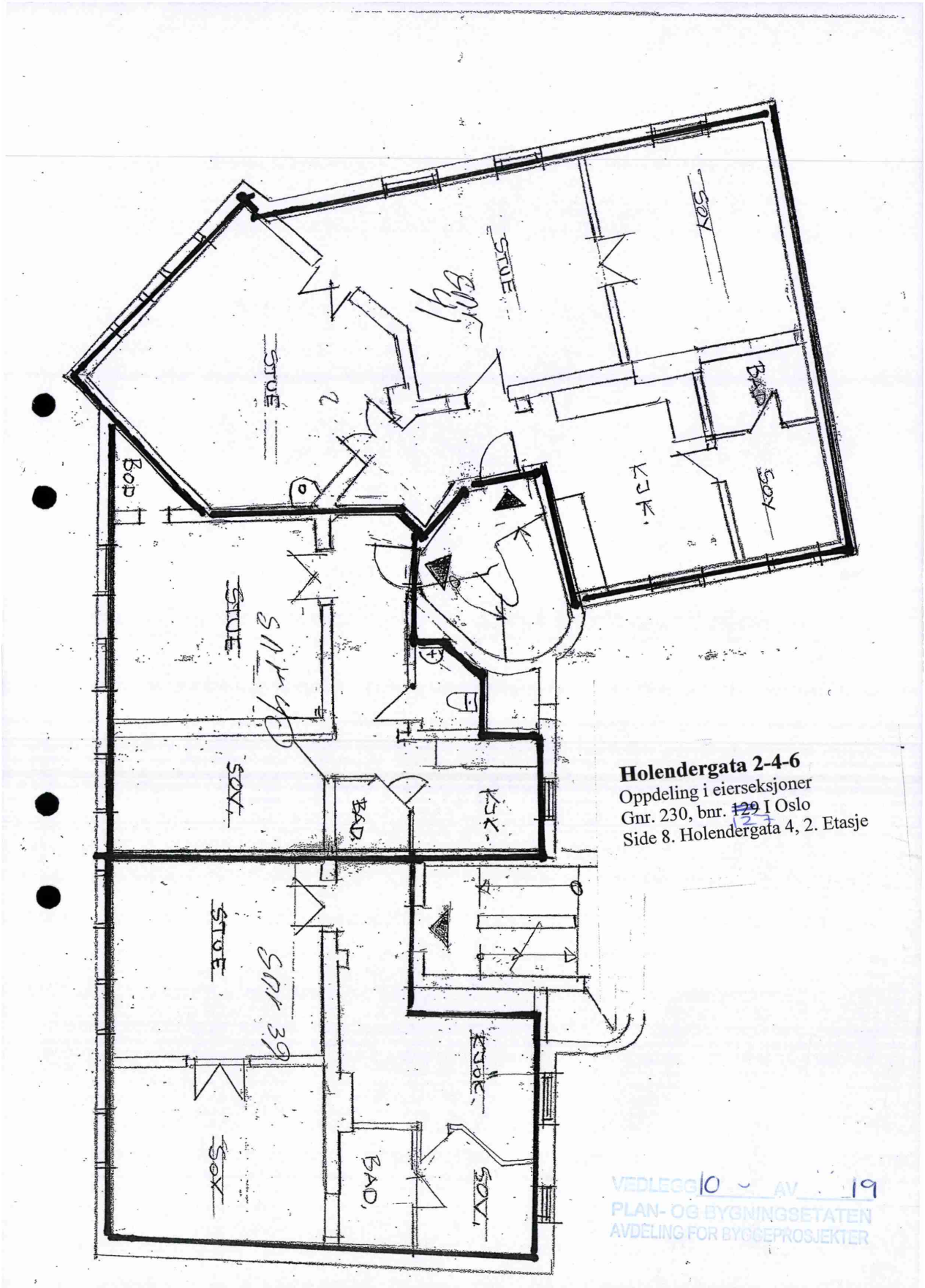
KJELLER - FELLESAREAL

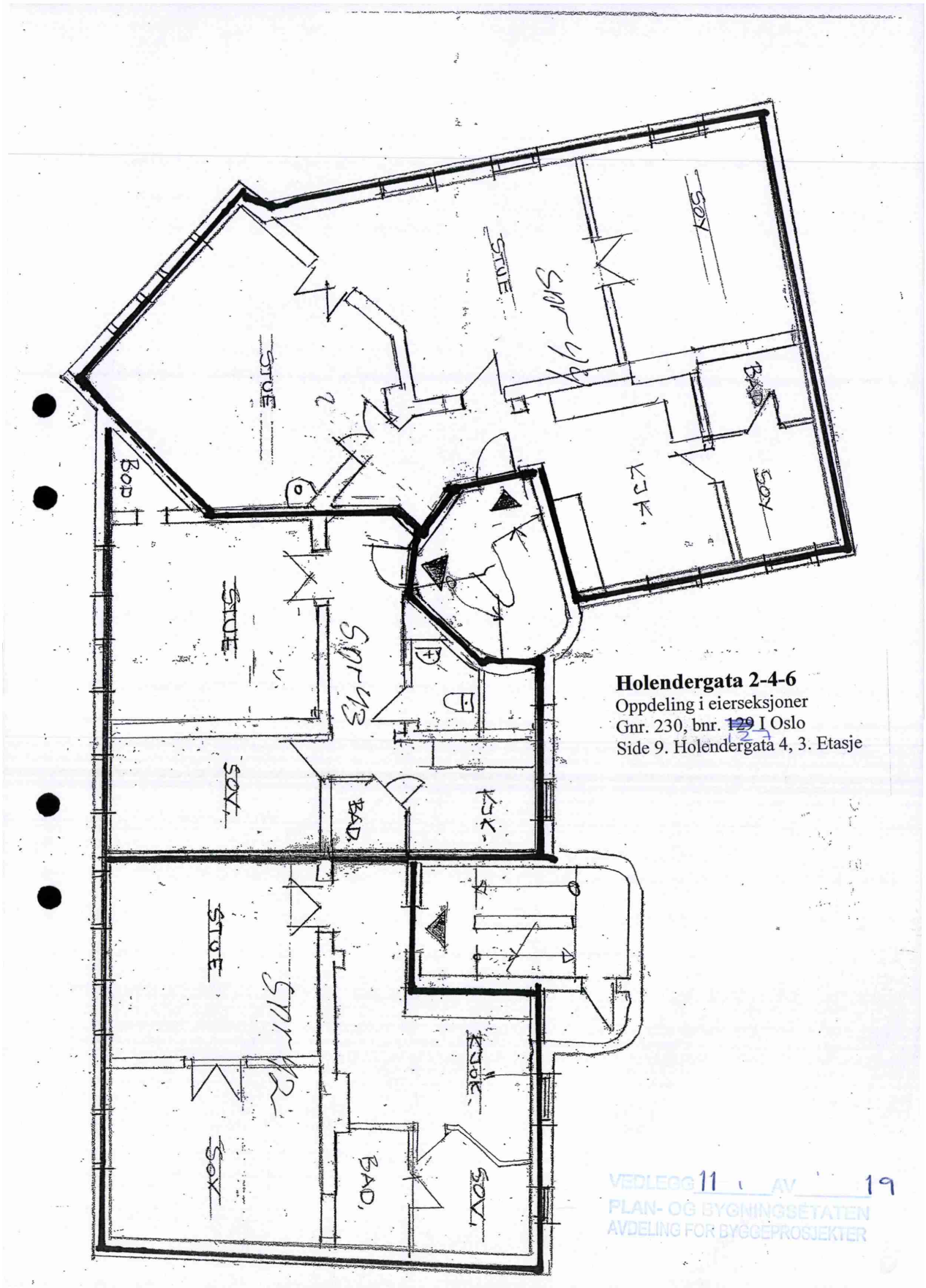
VEDLEGG 8 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

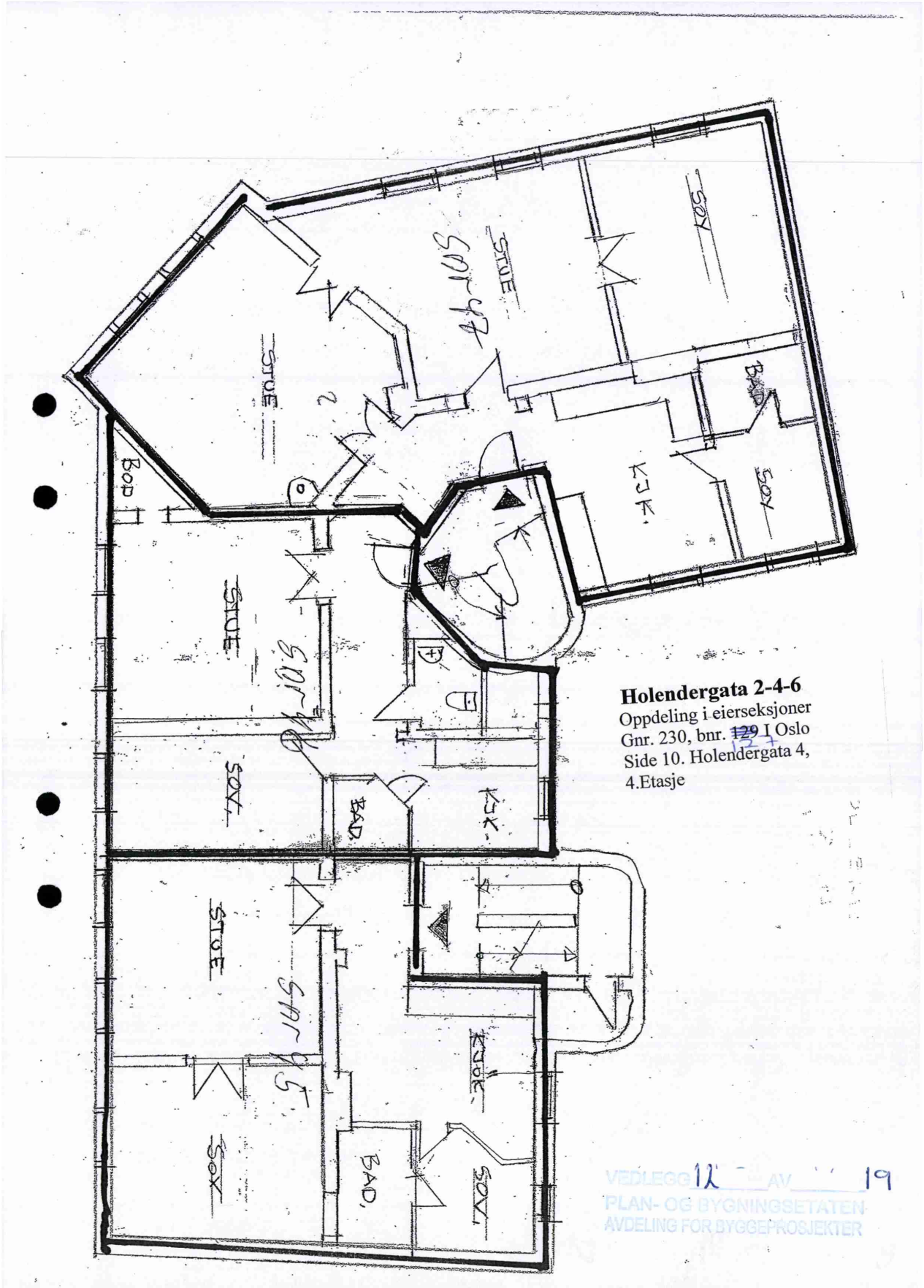
Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 I Oslo
Side 7. Holendergata 4, 1. Etasje



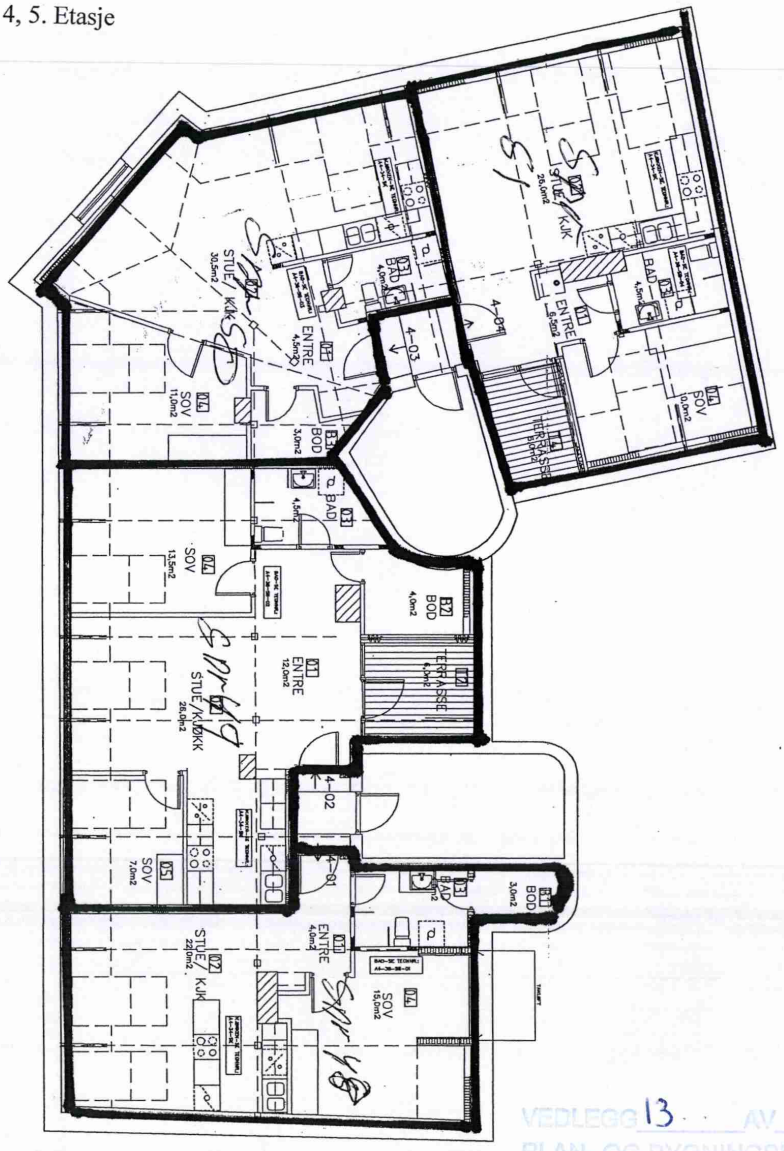
VEDLEGG 9. AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


STUE
SOV
BAD
KJK.
Bod
STUE
SOV
BAD
KJK.
STUE
SOV
BAD
KJK.
STUE
SOV
BAD
SOV
Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. 129 I Oslo
Side 8. Holendergata 4, 2. Etasje
VEDLEGG 10 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


STUE
SOV
BAD
KJK.
Bod
Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. 129 I Oslo
Side 9. Holendergata 4, 3. Etasje
VEDLEGG 11 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


BOD
STUE
SOV
STUE
SOV
BAD
KJK.
SOV
STUE
SOV
BAD.
KJK.
STUE
SOV
KJK.
SOV
BAD.
SOV
Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. 129 I Oslo
Side 10. Holendergata 4,
4.Etasje
VEDLEGG 12 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 123 I Oslo
Side 11 Holendergata 4, 5. Etasje



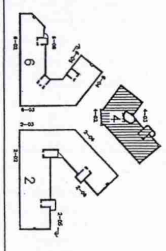
VEDLEGG 13 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

TEGNFORKLARING:
ISOLERT YTTERVEGG
200 mm SPLITTET SKILLEVEGG MELLOM LEILIGHETTER
YTTERVEGG MELLOM UTVENDIG BOD OG TERRASSE
ISOLASJONSSJIKT
100 mm INNVENDIG VEGG (GIPS)
EKSISTERENDE PIPER
EKSISTERENDE KONSTRUKSJONSELEMENT

OBS! ALLE MÅL OG PIPE-PLASSERING KONTROLLERES PÅ STEDET!

ARBEIDSTEGNING REV. D

D.	ADJUSTERT INNVENDIGE DØRER	TK	07.04.
C.	OMPLASSERING AV KJØKKENUTSTYR OG JUSTERT LEILI-	TK	01.02.
B.	VEGG, PAPPRET, DETALJHENVISNINGER	TK	01.02.
	BADEROMSARMATUR, TERRASSEL, BAD OG KJØKKEN.		
A.	JUSTERT AREALER	TK	21.12.
	JUSTERT AREALER, ENDRET BADEROMSUTSTYR I LEIL-		
	4-03 OG 4-04. LEIL. 4-01 – 1 STK. NY VELUX	TK	15.01.
	SKILLEVEGG MELLOM STUE (V2)	TK	01.04.
	ARBEIDSTEGNING	TK	01.04.
	ANBUD		



PROSJEKT: FELLESMEIERIET BA
HOLLENDERGATA 4 – LOFTSUTBYGGING
GNR.: 230 BNR.: 128, OSLO

TITTEL: LOFT – HOLLENDERGATA 4
NY PLAN

SIVIL. ARK. THOMAS P. KOZLOWSKI
POSTBOKS 9313 GRØNLAND
TEL: 22 17 30 20 FAX: 22 17 30 21
BESØKSADRESSE:
SCHWEIGAARDS GATE 34 B, OPPG2, ACTRL. - DIVP. DS

TEGNET: EKO	MÅL: 1:50	PROSJEKTNR.: 200305-	
KONTROLLERT: TK	DATO: 30.04.04	FORMAT: A4-(	

A6-6

HOLLENDERGATA 6

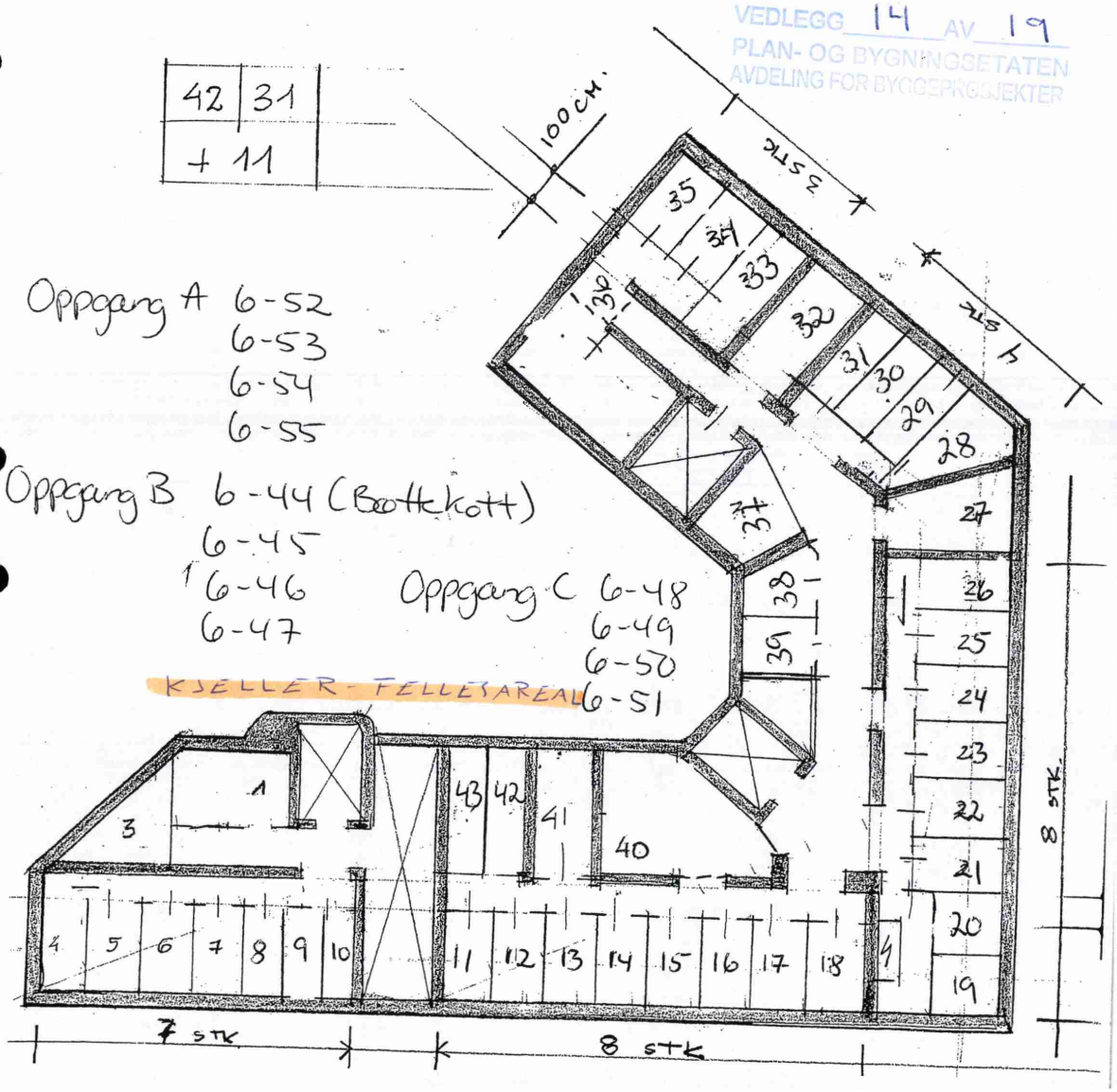
PLAN KJELLER 1/100

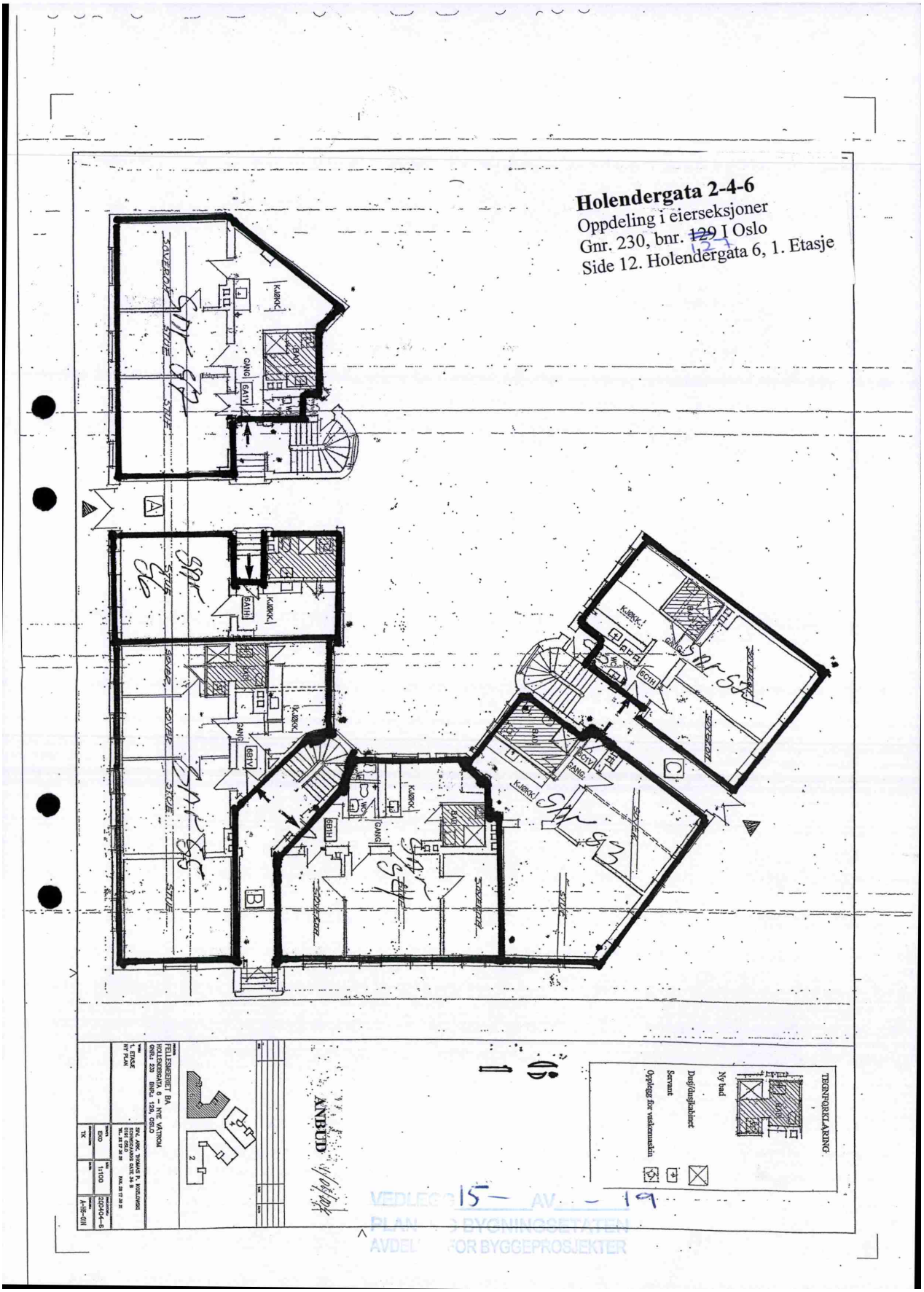
FELLESAREAL

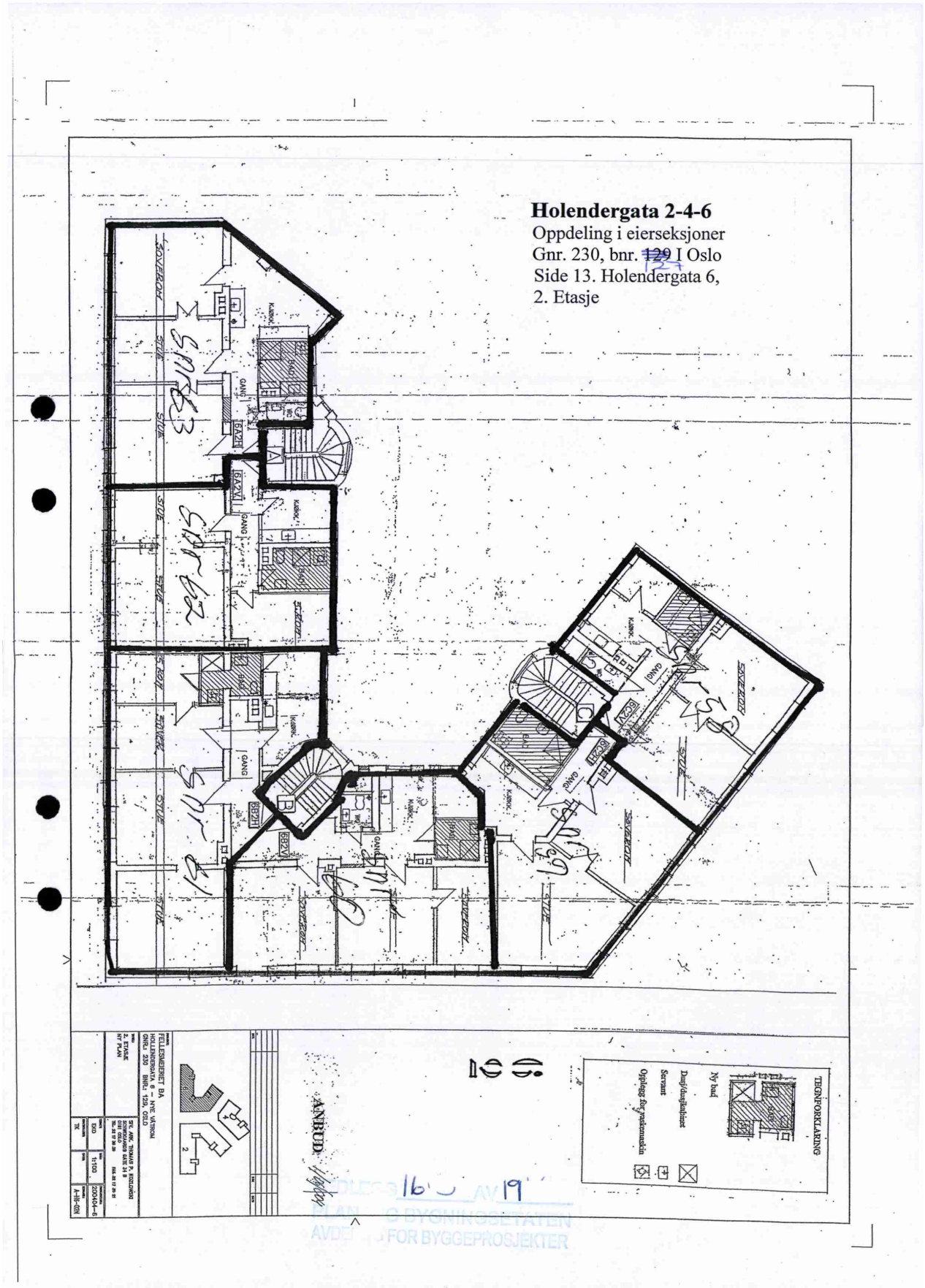
BODPLAN

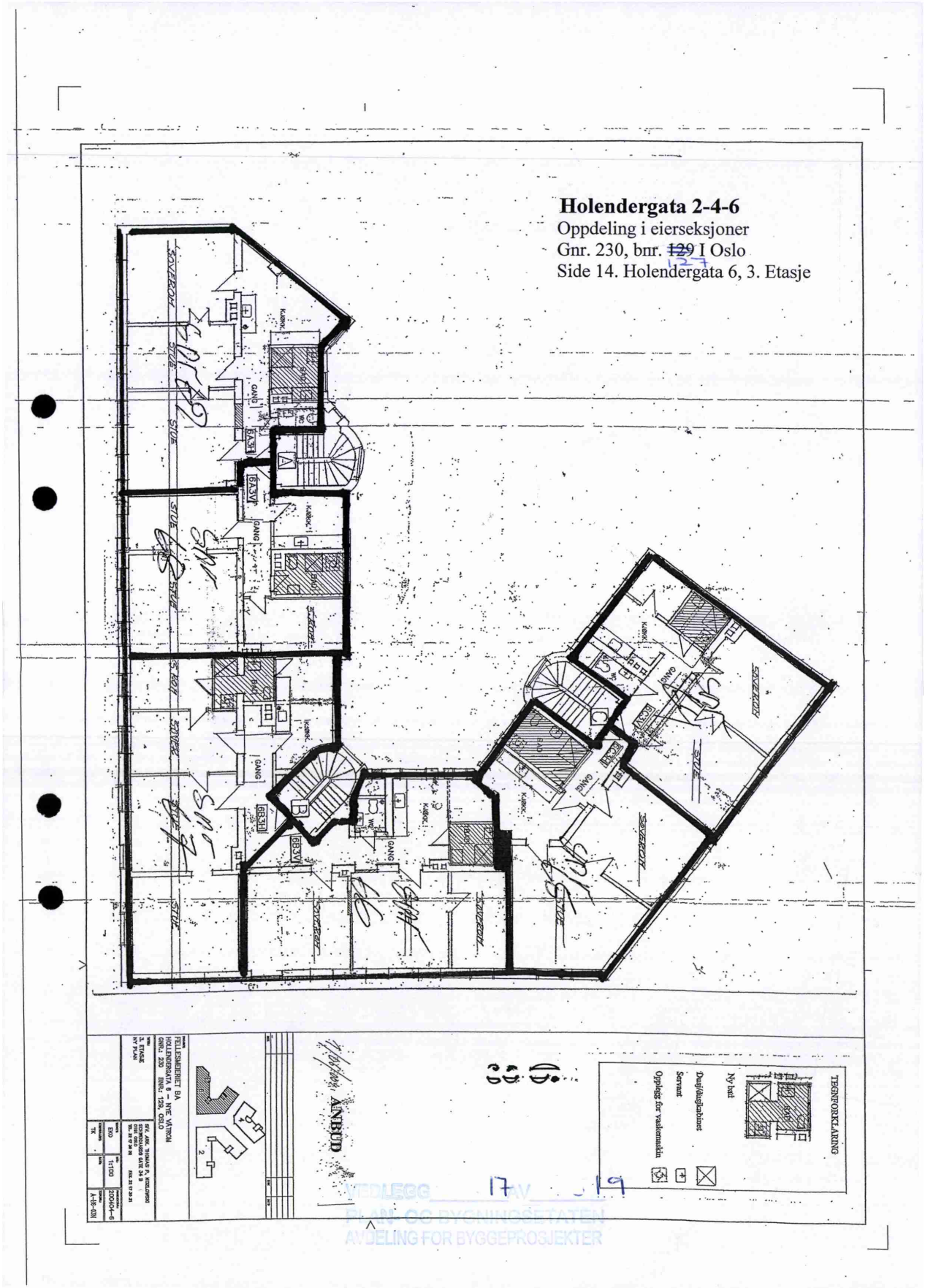
MÅLESTOKK OG SKILLEVEGGER AVVIKER FRA TEGNINGEN

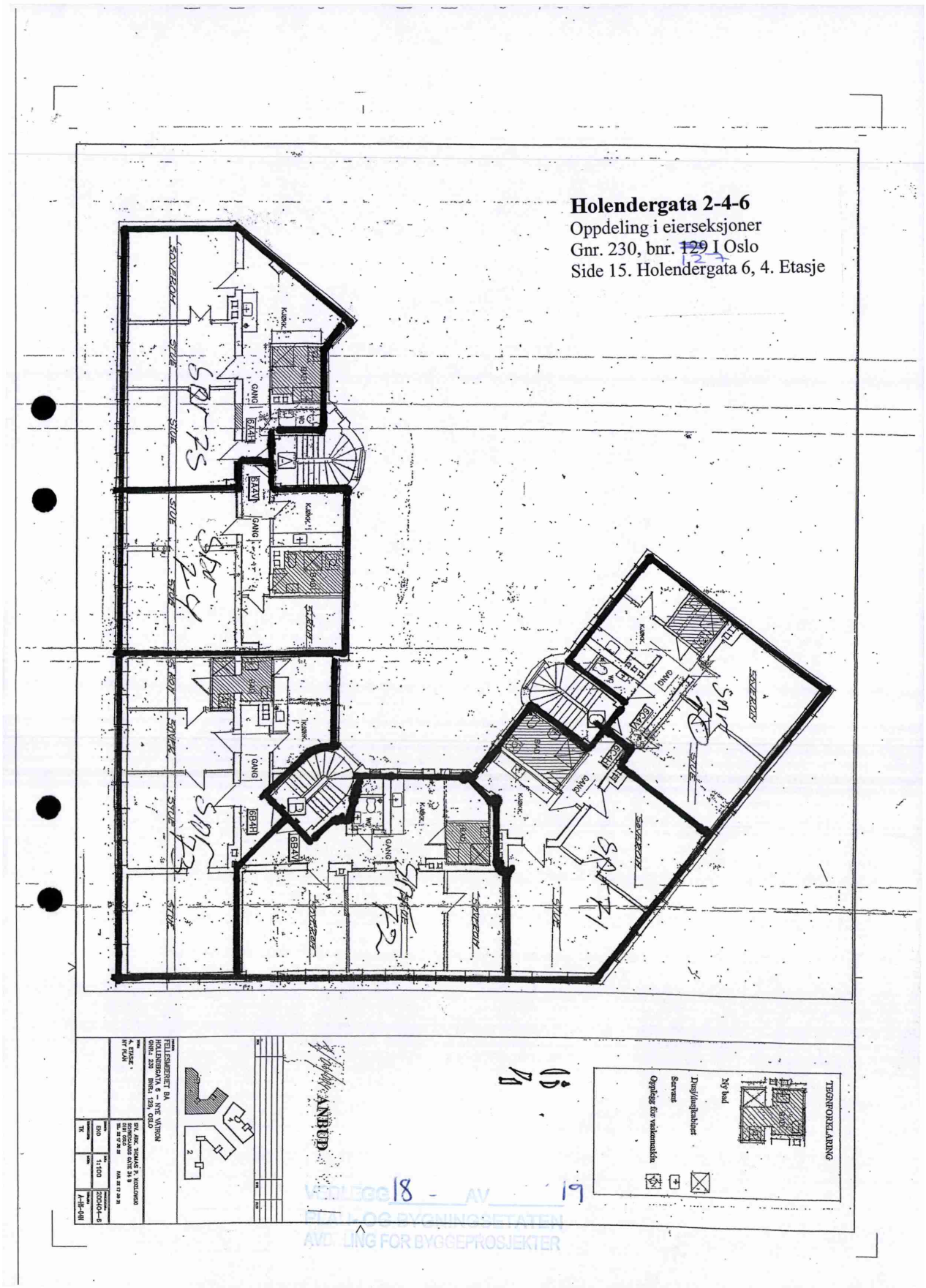
VEDLEGG 14 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

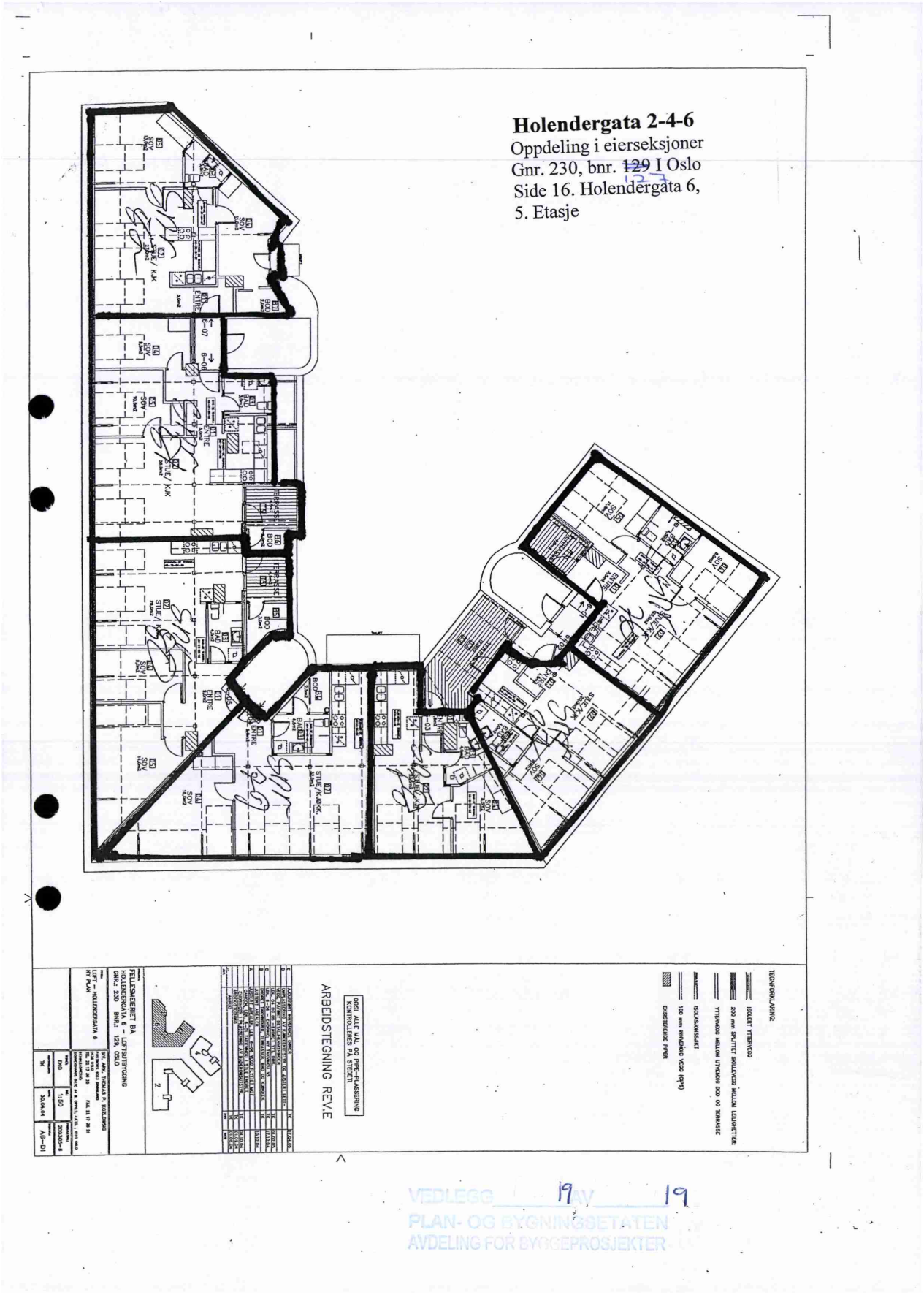



Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. 129 I Oslo
Side 12. Holendergata 6, 1. Etasje
SOVEROM
STUE
KJØKK
BAD
GANG
BAD/V
BAD/H
BATH
TEGNFORKLARING
Ny bad
Dusj/tualettrom
Servant
Oppkegg for vaskemaskin
ANBUD
TILLEGGSDEL BA
NYE VATROM
GNR.230 BNR.129, OSLO
1. ETASJE
NY PLAN
1:100
2004-06
A-HB-01N
VEDLEGG 15 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. 129 I Oslo
Side 13. Holendergata 6,
2. Etasje
ANBUD
TEGNFORKLARING
Ny bad
Dusj/dampdusjrom
Servant
Opplegg for vaskemaskin


Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ I Oslo
Side 14. Holendergata 6, 3. Etasje
SOVEROM
STUE
GANG
BAD
KJØK
ANBUD
TEGNFORKLARING
Ny bod
Dusj/tilgjengelig bad
Servant
Oppheng for vaskemaskin
VEDLEGG 17 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. 129 I Oslo
Side 15. Holendergata 6, 4. Etasje
SOVEROM
STUE
KJØKK
GANG
BAD
ANBUD
TEGNFORKLARING
Stue
Soverom
Kjøkken
Gang
Bad
Dusj/dusjkabinett
Servant
Oppvask for vaskemaskin
FELLESMEKLET BA
4. ETASJE
NY PLAN
1:100
A1-HF-001
18 - AV 19
BYGNINGSETATEN
FOR BYGGEPROSJEKTER



VEDLEGG 19 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hollendergata 2D 0190 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 127, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: