

Hollendergata 2F



Velkommen til

Hollendergata 2F



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

Urbane Grønland

Spennende oppussingobjekt på Grønland med masse potensiale. Vendt mot rolig bakgård. Vestevendt balkong. Sentralt med alle fasiliteter i nærheten.

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	143 584,-
Omkostninger	192 420,-
Totalpris	7 836 004,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 411,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	4

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1887

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no

Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Majorstuen v/ Kjetil Nilssen har gleden av å presentere Hollendergata 2F! Et romslig oppussingsobjekt beliggende i rolige omgivelser på urbane Grønland i 4.etg. Leiligheten er åpen og luftig med flott balkong fra 2025 vendt mot frodig bakgård.

- Ny vestvendt balkong fra 2025
- Veldrevet sameie
- Stort potensiale
- Flislagt bad og separat toalett
- Kjellerbod på 7 kvm
- Integrerte hvitevarer
- Store vinduer med dype vinduskarmer
- Gjennomgående leilighet med vinduer fra to sider
- God takhøyde, 262 cm i stue/kjøkken
- Flere bruksområder med mange rom
- Sameiet har 14 bilparkeringsplasser som leies ut til eiere som bebor sin egen seksjon, samt 5 oppstillingsplasser for motorsykkel/moped
- Bo sentralt, men samtidig i rolige omgivelser

Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, 5 soverom, kjøkken/spisestue, toalettrom og bad.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 3 kvm. Adgang til balkong fra soverom.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

HOLLENDERGATA 2F
4.ETG



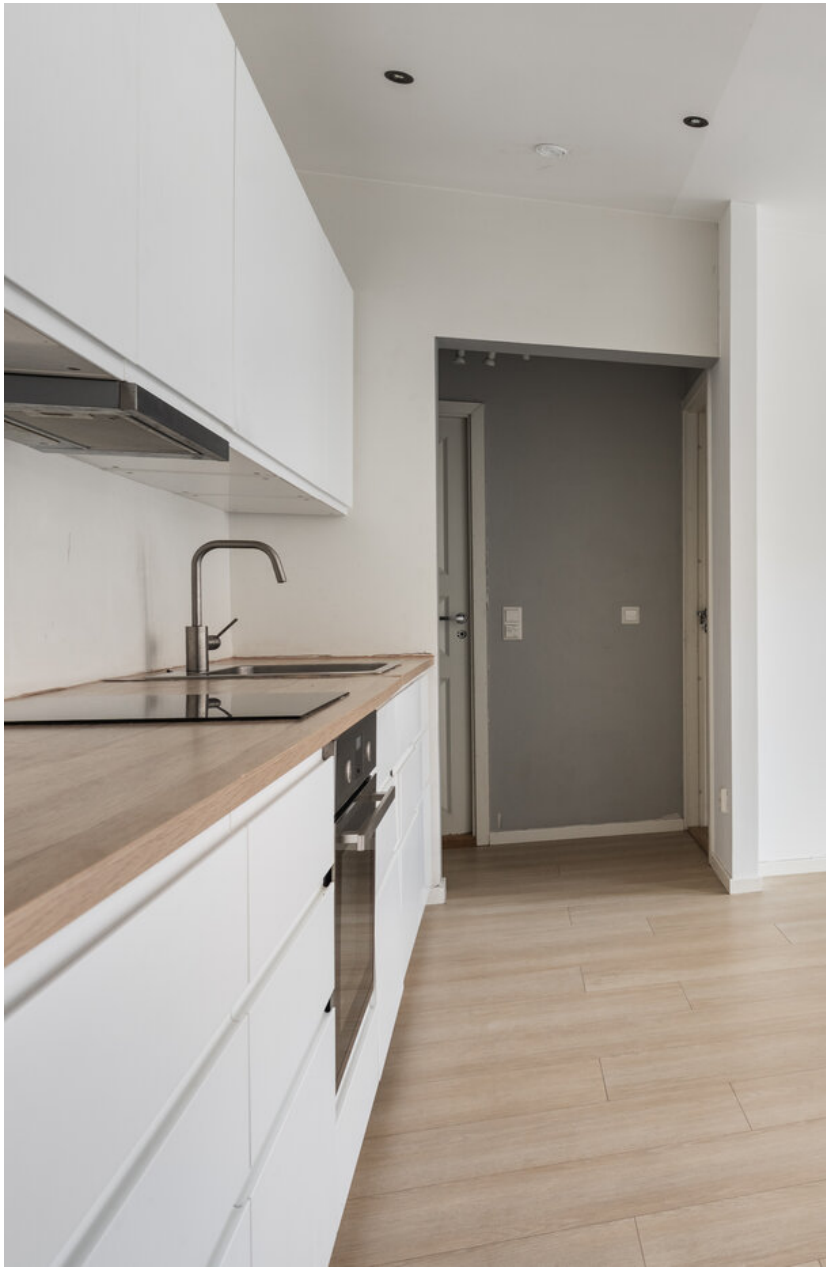
GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
































PRIVAT OMRÅDE
Parkering forbudt
P
09-20
(09-20)

Informasjon

Hollendergata 2F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0279/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hollendergata 2F, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 127, snr 26 i Oslo kommune

Selger
Kdq Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
143 584,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 643 584,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
191 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
205 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 836 004,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 848 704,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1887

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, 5 soverom, kjøkken/spisestue, toalettrom og bad.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 3 kvm. Adgang til balkong fra soverom.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden er målt til 262 cm på kjøkkenet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder entre, bad, toalett, kjøkken/stue, 5 soverom hvorav et med utgang til balkong.
Leiligheten disponerer 7 kvm bod i byggets underetasje

Standard

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Soverom 2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 5: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, servant og servantskap.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG2:
Vinduer og dører
Oppsummering:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering:
(TG2) KNIRK:
Tilstandsgrad 2 settes pga knirk i gulv enkelte steder. Blant annet utenfor badet.

(TG1) MÅLING AV PLANHET:
4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre),
Totalt avvik: 6 mm.
-4 mm (rett frem), 0 mm (høyre),
-1 mm (midt på gulvet).

Kjøkken:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg
måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.

Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak:
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning:
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
TG2 settes pga behov for vedlikehold/utskifting av benkeplate og blandebatteri.
Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Benkeplate bør skiftes ut og blandebatteri repareres eller skiftes.

Oppsummering av avtrekk:
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til
friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Toalettrom
Oppsummering:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og
ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger
Oppsummering:
Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke på soverom m balkong (tidligere kjøkken), og over baderomshimling.
Røropplegget er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke ved siden av varmtvannsbereder over bad. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende lekkasjesikring.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere lekkasjesikring til rør-i-rør systemet. Dette kan være magnetventil (waterguard), eller ved å legge et tomrør fra vannskapet som kan lede vann til sluket. Med tanke på alder har badet snart utløpt forventet levetid og det vil være hensiktsmessig å legge nytt rør-i-rør system i forbindelse med rehabilitering av badet.

Elektrisk
Oppsummering:
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder
Oppsummering:
Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på himlingen og gjøre skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak.
Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Våtrom
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt må det installeres dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

TG3:
Våtrom
Oppsummering av overflater
(TG3) SPREKKER OG LØS FLIS:
Det er registrert enkelte riss/sprekker i fuger, og minst en av flisene i dusjsonen er løse fra underlaget.
Konsekvens kan være at bruksvann i forbindelse med dusjing lekker ut dersom membranen slites bak løs flis.

(TG2) FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet
renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett
for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en rehabilitering.

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.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Ny balkong i 2025 Balkongteam

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Fra Sameiets husordensregler:
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.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke oppgitt strømforbruk

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 411,- pr. mnd.
Inkluderer: Dugnadsbidrag: 150
Avdrag IN-lån 1: 229
Felleskostnader: 4 508
Avdrag IN-lån 2: 664
Fiberinfrastruktur 15
Renter IN-lån 1: 535
Renter IN-lån 2: 310

Inkludert i de ordinære felleskostnadene er trappevask, vaktmestertjenester, bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift & vedlikehold m,m.

Formuesverdi

Det er ikke funnet formuesverdi ved søk hos skatteetaten.
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Hollendergata 2-4-6 Sameie, orgnr. 990319731

Om sameiet

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

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.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Sameiet har avtale om vaktmestertjenester, renhold og matteleie med Gamle Oslo
Servicesentral AS

Sameiet har egen hagegruppe som sørger for at fellesområdene er pene og velstelte.

Rehabilitering og større 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.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 143 584,-pr. 05.08.2025

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.

Lånenummer: 16364989966, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 05.08.2025: 2 949 911
Andel av saldo: 52 618
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2030)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 29
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 28

Lånenummer: 16366406518, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 05.08.2025: 5 341 431
Andel av saldo: 90 966
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2042)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 19
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 19

Fellesformue

Kr 21 297,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 345 099. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 616 246.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig som vedlegg i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonene yter dugnadsbidrag over felleskostnadene. Bidraget refunderes til seksjoner 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. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77940213

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 088 kvm (Eiertomt)
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

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til sentrale og urbane Grønland! Med et stort utvalg av spennende og kulturelle butikker, kafeer og restauranter kan bydelen by på det meste. Området er meget spennende og i rask utvikling. Munch Museet er nettopp ferdigstilt og byggingen av Fjordbyen/Bjørvika/Sørenga raser videre.

Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover! Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen.

Mange store selskaper som DnB, Gjensidige, Deloitte, KLP, Statoil og PWC etablerer seg i den nye
bydelen. I nærområdet ligger flere store matbutikker, Grønland Bazar (med Vinmonopolet, slakter,
gullsmed, apotek, kafé og restauranter), en rekke frukt- og grøntbutikker, spisesteder og barer.

En kort spasertur fører deg til Middelalderparken med vannspeilet, Tøyenparken med Øyafestivalen, og til turområdene i Ekebergskrenten og Ekebergrestauranten, som gir deg en av Oslos flotteste utsikter.
Øvrige fasiliteter i nærområdet:

Operaen:
Operaen flyttet i 2008 inn i nye lokaler i Bjørvika og fremstår som en hvit perle innerst i Oslofjorden. Bygget er tegnet av de norske arkitektene Snøhetta og har mottatt flere priser for arkitekturen. Operaen vil være kronen på verket i Bjørvika, som vil være blant Europas mest moderne og attraktive hovedstadsområder.

Middelalderparken:
Middelalderparken ble anlagt i år 2000 mellom Bjørvika og Ekebergskrenten. Her finnes mange ruiner og store "kulturlag" under bakken fra svunne tider. Ved utbyggingen av Bjørvika vil dermed både Oslos eldste og
Oslos nyeste arkitektur kunne nytes side om side, fra høyst ulike epoker. Da parken gjenåpnet i 2019, doblet den i størrelse!

Oslo Ladegård:
Oslo Ladegård er en staselig lystgård fra barokkepoken i Oslos middelalderby. Hovedhuset fra 1720 har flotte salonger med interiør fra 17- og 1800-tallet. Middelalderhallen i kjelleren var første etasje i bispeborgen på 1200-tallet. Det arrangeres konserter i barokksalen eller biskop Nikolas' vinterhall hele
året. Ladegården har en koselig restaurant med uteservering om sommeren.

Turmuligheter på Ekeberg:
Visste du at turområdene på Ekeberg er hele 2/3 av størrelsen til storheter som Central Park og Bygdøy. Og fire ganger så stort som Frognerparken? Kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid. Ekeberg
dyrepark, Norway Cup og byens beste utsikt fra Ekebergrestauranten, er bare noen av tilbudene!
Det er planlagt gondolbane fra Bjørvika til Ekeberg som vil bringe byens innbyggere enda lettere til denne
lokale herligheten.

Grønlandsleiret og Grønlands Torg:
På Grønlands Torg finner du Coffeeheaven med sin gode kaffe og deilige bakevarer. Her finner du også t-banen med alle linjer, som fører deg rundt om i hele byen. I området finner du også en rekke spisesteder som kan by på gode måltider som Olympen, Asylet og Dattera til Hagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1900 for eiendommen og fra 1933 for installasjon av vannklosett. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipeløp datert 06.12.2022, for rehabilitering av bad/ våtrom fra 09.01.2006 og oppføring av balkong datert 06.03.2025.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

At ekspedisjonsdokument og ferdigattest 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 er avvik mellom byggemeldt og godkjent plan og dagens situasjon i leiligheten.
Leiligheten er godkjent med kjøkken, pikeværelse (soverom), to stuer, et soverom samt baderom. Leiligheten fremstår idag med soverom der kjøkken opprinnelig lå, stue nr 1 er delt i to og benyttes i dag som to soverom. Kjøkken er flyttet ut i stue 2 og det tidligere kjøkkenet fremstår nå som soverom med tilgang til balkong. Pikeværelset og opprinnelig soverom er fortsatt soverom, slik at leiligheten fremstår med fem soverom og kombinert stue/kjøkken.
Selger mottok i juni 2024 pålegg om å rette ulovlige forhold i seksjonen. Leiligheten fremsto da med seks soverom og ingen felles oppholdsrom. Kjøkkenet oppfylte ikke tekniske krav til inneklima, dagslys og utsyn.
Etter retting ble leiligheten meldt inn til plan- og bygningsetaten med fire soverom, kombinert kjøkken og stue, samt disponibelt rom. På bakgrunn av selgers redegjørelse av ny planløsning anså plan- og bygningseteaten at ulovligheten er opphørt, og avsluttet saken.
Det fremkommer i pålegget fra kommunen i 2024 at hvis ny eier beholder flere soverom enn godkjent er den selv ansvarlig for at det er en lovlig løsning.

Antallet værelser i denne seksjonen kan være i strid med kommuneplanens bestemmelser om forsvarlig utnytting av boligmasse og omgjøringen kan medføre søknadsplikt. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommene.

Hyblifisering
Det regnes som hyblifisering når du tilrettelegger eller bygger om boligen din til en rekke hybler med et antall beboere som boligen ikke opprinnelig har vært bygd for. Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig å sette opp lettvegger så lenge de nye rommene tilfredsstiller byggtekniske krav, men det kan føre til en søknadspliktig hyblifisering.

Ved hyblifisering legges det opp til at det kan bo flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Dette kan ha konsekvenser for brannsikkerhet og medføre økt belastning på fellesarealer og omgivelsene. Det blir økt behov for parkeringsplasser, økt press på teknisk infrastruktur og ustabilt bomiljø. Slik bruksendring er søknadspliktig og må søkes om av fagpersoner.

Fra 1. juli 2021 må seksjonseiere som ønsker en slik ombygging av sin seksjon søke årsmøtet om samtykke. Bestemmelsen er inntatt i eierseksjonslovens §49 bokstav g.

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.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Arealplaner:
Grønlandsleiret 55 - Riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer 202015187 - Byggesak
Mottatt sak 25.09.2020
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
Det er gitt igangsettingstillatelse for riving av eksisterende bakgårdsbygning i Grønlandsleiret 55. Tomten skal klargjøres som byggetomt. Vi viser til sak 201918232 for oppføring av nybygg.

Grønlandsleiret 55 - Oppføring av leilighetsbygg med næringslokaler
Saksnummer 201918232 - Byggesak
Mottatt sak 20.03.2020
Status Mottatt søknad om ferdigattest
Det er søkt om ferdigattest for oppføringen av et leilighetsbygg på åtte etasjer og kjeller, med næringslokaler (utadrettet virksomhet) i første etasje mot gate. Bakgården opparbeides som uteareal for beboerne. Tiltakets totale areal er angitt til 2484 m2 BRA og inkluderer 28 stk. nye boenheter.

Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park - Status: Avklaringsfase før politisk behandling
Saksnummer 201615016 - Reguleringssak
Mottatt sak 07.10.2016
Bane Nor Eiendom (BNE) foreslår å omregulere Schweigaards gate 41-51 til kontor/forretning og Schweigaards gate 53 til bolig/forretning, begge med utadrettede førsteetasjer. BNE foreslår å bygge ett nytt kontorbygg på 23 800 m2 over 7 etasjer på den i dag ubebygde busstomten, hvor de 2 øverste etasjene er trukket inn fra gaten. Schweigaards gate 51 foreslås innlemmet i det nye kontorbygget og eksisterende boliger fjernet. De gamle bygårdene reguleres også til bevaring, og det sikres en offentlig park på ca. 125 m2 mot Oslogate. Foreslått kontorbygning gjør at eksisterende underjordiske kulvert for Hovinbekken må flyttes, og bekken kan ikke gjenåpnes i resten av Schweigaards gate hvis planforslaget realiseres. Hele planområdet er i dag detaljregulert til jernbaneformål. Foreslått utbygging er for lite tilpasset bevaringsverdig nabobebyggelse og bydelens behov.
Planforslaget er videre ikke i tråd med retningslinjen om 20 meter byggefrie belter langs Oslos åpne- og lukkede hovedvassdrag, jf. § 13.3 i kommuneplanens arealdel. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke planforslaget og stiller

med eget planalternativ 2 hvor planområdet reguleres til park. Planalternativ 2 skal sikre flere lokale møteplasser og grønne byrom, og øke overvanns- og flomhåndteringen i området ved at Hovinbekken kan gjenåpnes over planområdet og videre ned Schweigaards gate.

Schweigaardsgate 34 C - Oppføring av kontorbygg med forretning og bevertning på bakkeplan - Landbrukskvartalet bygg C
Saksnummer 202461151 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt
Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av et nytt kontorbygg i Schweigaards gate 34 C i bydel Gamle Oslo.
Kontorbygget vil ha 7 etasjer, hvor det i første etasje vil bli lagt til rette for utadrettet virksomhet som forretning og bevertning. Det etableres en kjelleretasje ett nivå under bygget. Næringsbygget på eiendommen skal rives.
Riving/miljøsanering av eksisterende bygg og anlegg på feltet vil bli søkt om i egen byggesak.

Åkebergveien 11 - Detaljregulering - Nytt Oslo fengsel på Grønland - S-5256
Saksnummer 202305104 - Reguleringssak
Mottatt sak 31.03.2023
Planforslaget legger til rette for at store deler av eksisterende bebyggelse kan rives, og at det kan oppføres nytt fengselsanlegg. Det sikres at deler av bebyggelsen skal oppføres langs Åkebergveien som erstatning for mur, og det er gitt en stor fleksibilitet for plassering av ny bebyggelse. Planforslaget sikrer at det skal etableres et nytt parkareal med passasje mellom Botsfengselet og ny mur. Utenfor muren er det foreslått regulert en 2 meter bred sone for vegetasjonsskjerm som kan avgrenses av et gjerde på inntil 1,6 meter. Sonen har til hensikt åhindre folk i å bevege seg inntil muren.

Konsekvenser
Et moderne fengsel med tilfredsstillende soningsforhold bidrar til å nå målet i kommuneplanens samfunnsdel om en grønnere og varmere by. Planforslaget vil gi negativ konsekvens for kulturminner, da eksisterende bebyggelse som er avsatt på gul liste forutsettes at rives. Ny bebyggelse plassert langs Åkebergveien vil gi noe mer skygge på gaten, og på motstående bygninger i Åkebergveien. Planforslaget medfører beslag av 1 310 m2 regulert parkareal. Samtidig frigis 1 418 m2 til nytt parkareal mellom Åkebergveien og Klosterenga park ved etablering av ny passasje og park. Antall innsatte reduseres fra ca 240 til 140, og som følge av dette reduseres også biltrafikken i omkringliggende gater.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/127/26:
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

15.05.2025 - Dokumentnr: 546633 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.04.2006 - Dokumentnr: 24895 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/6089

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 vernet etter plan- og bygningsloven.
"Vernet etter PBL" betyr at et kulturminne eller kulturmiljø er sikret gjennom plan- og bygningsloven (PBL). Dette innebærer at det er regulert til en hensynssone i en kommuneplan eller reguleringsplan, eller at det er gitt spesifikke bestemmelser og retningslinjer for området eller bygget. Formålet er å bevare kulturhistoriske verdier ved å stille krav til utforming og endringer av bygninger eller anlegg.

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBF kr. 4 242,-

Samlet skal selger betale kr. 170 752,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er 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 11. august 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hollendergata 2F

Hollendergata 2F

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 478 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	14 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km

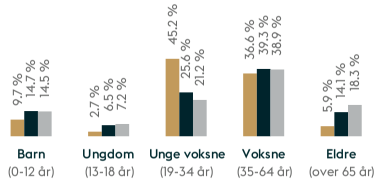
Offentlig transport

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

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0... 77 barn	3 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 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

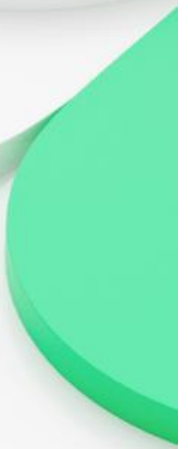


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Hollendergata 2F
0190 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1887
BRA: 99 m^2
BRA-i: 92 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	10	2	0

Supertakst
GNR: 230 BNR: 127 SNR: 26

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Hollendergata 2F
0190 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31623

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av overflater

(TG3) SPREKKER OG LØS FLIS:
Det er registrert enkelte riss/sprekker i fuger, og minst en av flisene i dusjsonen er løse fra underlaget. Konsekvens kan være at bruksvann i forbindelse med dusjing lekker ut dersom membranen slites bak løs flis.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en rehabilitering.

Utbedringskostnader overflater: Over 300 000

Oppsummering av sanitærutstyr

(TG3) Fuktskade på servantinnredning og lister/dørkarm.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap må byttes. Karmlister og dør må skiftes.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

(TG2) KNIRK:
Tilstandsgrad 2 settes pga knirk i gulv enkelte steder. Blant annet utenfor badet.

(TG1) MÅLING AV PLANHET:

4. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), -4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), -1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Kjøkken:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
TG2 settes pga behov for vedlikehold/utskifting av benkeplate og blandebatteri.

Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Benkeplate bør skiftes ut og blandebatteri repareres eller skiftes.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke på soverom m balkong (tidligere kjøkken), og over baderomshimling.

Røropplegget er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke ved siden av varmtvannsbereder over bad. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende lekkasjesikring.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere lekkasjesikring til rør-i-rør systemet. Dette kan være magnetventil (waterguard), eller ved å legge et tomrør fra vannskapet som kan lede vann til sluket. Med tanke på alder har badet snart utløpt forventet levetid og det vil være hensiktsmessig å legge nytt rør-i-rør system i forbindelse med rehabilitering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på himlingen og gjøre skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt må det installeres dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2025

Rapportdato
7.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kdq Eiendom As**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hollendergata 2F, 0190 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **230** Bruksnr: **127** Festenr:
Seksjonsnr: **26** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1887**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Kjøkken, 5 soverom, bad, toalett, entre.

Standard

4. etasje

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Soverom 2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 5: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, servant og servantskap.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	92	92	0	0	3
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**99**	**92**	**7**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	92	92	0	Entré, 5 soverom, kjøkken/spisestue, toalettrom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	7	0	7	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**99**	**92**	**7**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra soverom.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 7 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 262 cm på kjøkkenet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong oppført i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,31 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 121 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.

Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord.
Rekkverk av stål.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1986, med ett ekstra lag uisolert glass. Balkongdør: 2-lags isolerglass fra 2024 i trekarm. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1986, balkongdør fra 2024 og ytterdør fra ca 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

(TG2) KNIRK:
Tilstandsgrad 2 settes pga knirk i gulv enkelte steder. Blant annet utenfor badet.

(TG1) MÅLING AV PLANHET:

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), -4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), -1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Kjøkken:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
TG2 settes pga behov for vedlikehold/utskifting av benkeplate og blandebatteri.

Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Benkeplate bør skiftes ut og blandebatteri repareres eller skiftes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av røropplegg ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av badene i bygget i 2005.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert ca 2005.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke på soverom m balkong (tidligere kjøkken), og over baderomshimling.

Røropplegget er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke ved siden av varmtvannsbereder over bad. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende lekkasjesikring.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere lekkasjesikring til rør-i-rør systemet. Dette kan være magnetventil (waterguard), eller ved å legge et tomrør fra vannskapet som kan lede vann til sluket. Med tanke på alder har badet snart utløpt forventet levetid og det vil være hensiktsmessig å legge nytt rør-i-rør system i forbindelse med rehabilitering av badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
plassert over himlingen.	
Årstall	
2005	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på himlingen og gjøre skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp ca 2005 i regi av sameiet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-3

(TG3) SPREKKER OG LØS FLIS:
Det er registrert enkelte riss/sprekker i fuger, og minst en av flisene i dusjsonen er løse fra underlaget.
Konsekvens kan være at bruksvann i forbindelse med dusjing lekker ut dersom membranen slites bak løs flis.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en rehabilitering.

Utbedringskostnader overflater	**Over 300 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt må det installeres dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandebatteri.	
Naturlig ventilasjon.	
Varmtvannsbereder over himling.	
Fordelerskap over himling.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-3**

(TG3) Fuktskade på servantinnredning og lister/dørkarm.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap må byttes. Karmlister og dør må skiftes.

Utbedringskostnader sanitærutstyr **10 000 - 50 000**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom).

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Strandberg, Kim Daniel Patrick	9578-5993-4-2665820	2025-08-05 13:14:51

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
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0279/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hollendergata 2F, 0190 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kdq Eiendom AS v/ Kim Daniel Patrick Strandberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

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?
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: Ny balkong i 2025 Balkongteam

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

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

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

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?
Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0279/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Strandberg, Kim Daniel Patrick	2025-08-05

Identifikasjon

bankID Strandberg, Kim Daniel Patrick

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

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie
Hollendergata 2 F
0190 OSLO

Vår ref.: 456/26
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: KDQ EIENDOM AS

Organisasjonsnr: 990 319 731 **Seksjonsnr:** 26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 411**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	150
	Avdrag IN-lån	229
	Felleskostnader	4 508
	Avdrag IN-lån	664
	Fiberinfrastruktur	15
	Renter IN-lån	535
	Renter IN-lån	310

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	143 584	Gjeld siste årsoppg.:	148 814
Klient ajourf. lån:	9 110 158,33	Klient gj. s. årsoppg.:	8 585 311

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364989966, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 05.08.2025: 2 949 911
Andel av saldo: 52 618
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2030)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 29
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 28

Lånenummer: 16366406518, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 05.08.2025: 5 341 431
Andel av saldo: 90 966
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2042)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 19
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 19

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. 05.08.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	14 383,89
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	148 814	Andre inntekter:	1 622
Annen formue:	21 297	Utgifter:	11 031		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie
Hollendergata 2 F
0190 OSLO

Vår ref.: 456/26
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: KDQ EIENDOM AS

Organisasjonsnr: 990 319 731

7: Pålydende

Seksjonsnr: 26 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1887
Gårds/bruksnr: 230/127 - seksjon:26
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:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	96		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		BTA	103
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	96 kvm	P-rom	95

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
Hollendergata 2 F
0190 OSLO

Vår ref.: 456/26
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: KDQ EIENDOM AS

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.

Hollendergata 2-4-6 Sameie
Hollendergata 2 F
0190 OSLO

Vår ref.: 456/26
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: KDQ EIENDOM AS

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:

Hollendergata 2-4-6 Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 24.04.2025, kl 17:00

Sted: Kafé Saba i Hollendergata 10

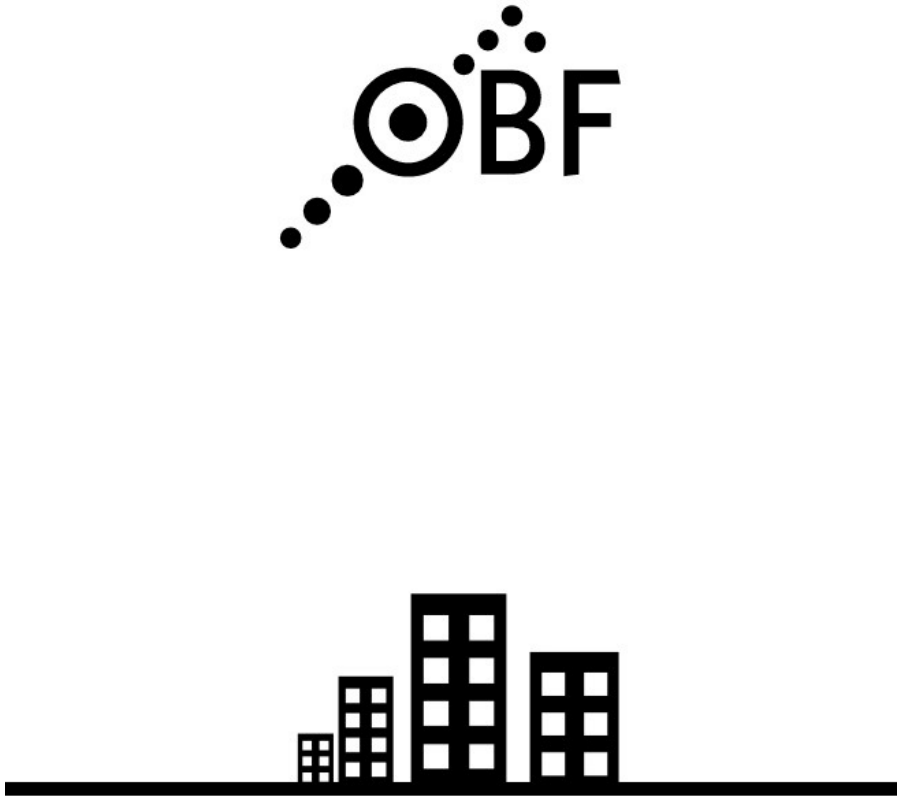
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

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.

_ _ _ _



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	389 559	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.

Noter 456 Hollendergata 2-4-6 Sameie

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**

Noter 456 Hollendergata 2-4-6 Sameie Orgnr: 990319731

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**

Noter 456 Hollendergata 2-4-6 Sameie

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 - LAN

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

LAN

	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

LAN

	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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 03.04.2025

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

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

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 ervervelse 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.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KDQ EIENDOM AS
Lyngveien 23
1182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.07.2024
	202455889 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rikke Klafstad	

Dere må rette det ulovlige forholdet innen 1. oktober 2024 – vedtak om tvangsmulkt – Hollendergata 2 F

Plan- og bygningsetaten viser til varselet vi sendte dere 31. mai 2024. Vi har ikke mottatt nye opplysninger i saken, og vi har heller ikke mottatt søknad om tillatelse.

Dere har utført søknadspliktige endringer på eiendommen deres uten tillatelse. Dette er ulovlige forhold som vi pålegger dere å rette. Dersom dere ikke retter innen 1. oktober vil dere bli ilagt tvangsmulkt. Vi pålegger dere å opphøre bruken av fire soverom. Vi pålegger dere også å opphøre bruken av kjøkkenet frem til det oppfyller tekniske krav. Dersom bruken ikke er opphørt innen 1. oktober vil dere bli ilagt en tvangsmulkt.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Stanse bruken

Vi pålegger dere å stanse bruken av antall soverom utover lovlig bruk. Leiligheten er godkjent med to soverom og dere har i dag seks soverom. Hvis dere beholder flere soverom enn godkjent, men færre enn dagens planløsning, er dere selv ansvarlige for at det er en lovlig løsning.

Stansingen må skje innen 1. oktober og varer inntil vi eventuelt har gitt dere en midlertidig brukstillatelse / ferdigattest dersom dere søker, eller inntil dere har tilbakeført det ulovlige forholdet.

Vi pålegger dere å stanse bruken av kjøkkenet inntil det oppfyller tekniske krav. Stansingen må skje innen 1. oktober og varer inntil vi eventuelt har gitt dere en midlertidig brukstillatelse / ferdigattest dersom dere søker, eller inntil dere har tilbakeført det ulovlige forholdet.

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

Retting

Vi pålegger dere å tilbakeføre soverommene slik at det samsvarer med den siste lovlige situasjonen. Det vil si å fjerne lettvegger som tilrettelegger for til sammen seks soverom. Hvis dere beholder flere soverom enn godkjent, men færre enn dagens planløsning, er dere selv ansvarlige for at det er en lovlig løsning.

Vi pålegger dere å tilbakeføre kjøkkenet slik at det oppfyller tekniske krav til termisk inneklima, dagslys og utsyn etter TEK17 § 13-4 (2), § 13-7 (2) og § 13-8 (1) ved at det har minst ett vindu eller dør som kan åpnes mot det fri og til uteluft.

Vi pålegger dere å tilbakeføre leilighetens planløsning slik at den har alle hovedfunksjoner, herunder et fellesrom til varig opphold (stue).

Tvangsmulkt

Dere må betale en engangsmulkt på kr 50 000,- den 2. oktober dersom soverommene ikke er tilbakeført innen fristen.

Dere må betale en engangsmulkt på kr 50 000,- den 2. oktober dersom kjøkkenet ikke er tilbakeført innen fristen.

I tillegg settes en løpende mulkt er på kr 1250,- per dag fra og med 2. oktober dersom bruken av antall soverom utover lovlig bruk ikke er stanset innen fristen. Ved fastsettelsen av størrelsen på tvangsmulktene har vi lagt vår ordinære praksis for sammenlignbare saker til grunn.

I tillegg settes en løpende mulkt er på kr 1250,- per dag fra og med 2. oktober dersom bruken av kjøkkenet ikke er stanset innen fristen. Ved fastsettelsen av størrelsen på tvangsmulktene har vi lagt vår ordinære praksis for sammenlignbare saker til grunn.

Begrunnelse for vedtaket

Det er lagt ut en finn-annonse for seksjon 26 i gnr. 230 Bnr. 127 med adresse Hollendergata 2F i Oslo kommune. Av finn-annonsen ser vi følgende:

- Det er seks soverom i leiligheten. Leiligheten er godkjent med to soverom.
- Alle soverom leies ut enkeltvis og leiligheten eies av et aksjeselskap. Dette fremstår som utleie i næringsøyemed.
- Kjøkkenet har ikke vindu.
- Leiligheten har ingen stue.

Godkjente plantegninger i sak 200404671 viser at leiligheten er godkjent med to soverom. En utvidelse av antall beboere medfører økt press på teknisk infrastruktur, mer intens bruk av fellesarealer og kan redusere bokvaliteten. I deres tilfelle har dere økt antall beboere med fire stykker samtidig som dere har redusert fellesarealer (leiligheten har ingen stue). Det er tvilsomt

om leiligheten med sin godkjente infrastruktur og dagens planløsning kan ha god bokvalitet ved en såpass stor økning av antall beboere.

Videre leier dere ut alle rommene i leiligheten enkeltvis. Registrert hjemmelshaver er et aksjeselskap. Det fremstår da som at leiligheten leies ut i næringsøyemed. Det er ikke ulovlig å leie ut egen bolig, men næringsutleie vil være et moment i vurderingen av om det har skjedd en ulovlig hyblifisering. Mindre soverom som benyttes av separate husstander medfører normalt en raskere utskifting av beboere som igjen skaper mer ustabile bomiljø.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har 22.04.2015 gitt uttalelse om hvor grensen går for når det oppstår søknadsplikt enten som følge av oppdeling eller bruksendring innenfor formålet bolig. Det følger av punkt 3.1 at dersom en bolig ominnredes på en slik måte at det tilrettelegges for hybelhus/-kollektiv må det vurderes om dette medfører en slik endret bruk og f.eks. økt trafikk, at det må anses som en søknadspliktig bruksendring, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav d.

Bruk av leiligheten til utleie av seks soverom er en søknadspliktig bruksendring i strid med godkjent bruk jf. Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d. Dagens bruk er en ulovlig hyblifisering som utgjør en vesentlig utvidelse av tidligere godkjent bruk. Dette er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav d. Dere har ikke søkt om tillatelse. Forholdet er derfor ulovlig.

Ut ifra bildene i finn-annonsen har kjøkkenet i leiligheten ikke vindu, og leiligheten har ikke felles oppholdsrom (stue). Kjøkken og stue er rom til varig opphold som stiller krav til blant annet termisk inneklima, daglys og utsyn etter TEK17 § 13-4 (2), § 13-7 (2) og § 13-8 (2). Deres leilighet oppfyller ikke de tekniske kravene og kjøkkenet er ulovlig.

Dere eier eiendommen og er derfor ansvarlig for å følge reglene i plan- og bygningsloven. Det er uten betydning om de ulovlige arbeidene er utført av tidligere eier eller andre enn dere. Det er i så fall et privatrettslig forhold som Plan- og bygningsetaten ikke tar stilling til.

Hvordan kan dere unngå tvangsmulkt?

Retter dere det ulovlige forholdet, slipper dere å betale tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måte:

Bruken av antall soverom utover lovlig bruk må stanse og snarest innen 1. oktober 2024 Dere må sende inn en skriftlig bekreftelse med foto innen 1. oktober 2024 på at bruken er stanset. Leiligheten må ikke brukes til beboelse av flere enn lovlig antall soverom før dere har søkt om slik bruk og vi har gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Leiligheten er godkjent med to soverom og dere har i dag seks soverom. Hvis dere beholder flere soverom enn godkjent, men færre enn dagens planløsning, er dere selv ansvarlige for at det er en lovlig løsning

Bruken av kjøkkenet må stanse snarest og senest innen 1. oktober 2024. Dere må sende inn skriftlig bekreftelse med foto innen 1. oktober 2024 på at bruken er stanset. Kjøkkenet må ikke brukes før dere har rettet det tekniske avviket.

Dere skal gi beskjed til Plan- og bygningsetaten når soverommene og kjøkkenet er tilbakeført og bruken har stanset. Send dokumentasjonen med foto til postmottak@pbe.oslo.kommune.no eller som brev til vår postadresse: Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer.

Dere kan søke om å få tiltaket godkjent i ettertid

Dere eller en ansvarlig søker (fagperson) kan søke om å få forholdet godkjent. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss innen 1. oktober 2024. Om dere trenger hjelp av en ansvarlig søker, er avhengig av hvilket arbeid som er utført. Hvis du er i tvil om saken kan sendes inn av deg eller om den må sendes inn av en ansvarlig søker, kan du sende den inn selv. Dersom byggesaksbehandler vurderer at det er behov for ansvarlig søker i saken, vil du få beskjed om dette i et brev fra oss.

Dersom vi tar søknaden til behandling, venter vi med å følge opp pålegget vårt om retting inntil vi har behandlet ferdig søknaden. Dere må bekrefte at bruken er stanset innen fristen 1. oktober 2024 selv om dere sender inn komplett søknad.

Godkjenner vi søknaden, avslutter vi ikke ulovlighetsoppfølgingen før vi har gitt brukstillatelse/ferdigattest. Det betyr at vi vil vurdere å pålegge dere å ferdigstille byggesaken innen rimelig tid etter at dere har fått tillatelse.

Avslår vi søknaden, vil ny frist for retting være seks uker etter det endelige vedtaket i byggesaken. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med seks uker etter det endelige vedtaket.

Avviser vi søknaden, gjelder fortsatt fristen i dette pålegget. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med fristen i pålegget.

Se veilederen for hvordan søke om ulovlige arbeider i ettertid på vår nettside. Dere kan også få veiledning på telefon 23 49 10 00.

Hva skjer hvis dere ikke retter forholdet?

Dersom dere ikke retter forholdet eller sender inn en komplett søknad innen fristen, må dere betale tvangsmulkt som vedtatt over.

Pålegget om retting kan tinglyses som heftelse på eiendommen dersom det ulovlige forholdet ikke rettes. Vi kan også gi dere et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Hvilket ansvar har en eier av en eiendom?

Den som eier en eiendom, er ansvarlig for at alle endringer som er utført på eiendommen, er i henhold til plan- og bygningsloven og gitte tillatelser. Det betyr at nåværende eier er ansvarlig, selv om det er tidligere eier som har utført arbeidene.

Om fristutsettelser

Vi har i dette vedtaket gitt det vi mener er en rimelig frist for å rette forholdet eller eventuelt finne en ansvarlig søker som kan sende oss en byggesøknad. Dersom dere ikke kan rette forholdet innen fristen, må dere be om utsettelse i god tid før den går ut. Vi utsetter ikke frister hvis ikke det er gode grunner for det.

Dere kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er tre uker etter at dere har mottatt dette brevet. Dette gjelder også dersom dere sender inn søknad. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/ for mer informasjon.

Hvis dere klager på vedtaket, og Statsforvalteren opprettholder vedtaket vårt om pålegg, vil **ny frist for retting være seks uker etter Statsforvalterens vedtaksdato**. Dette gjelder **ikke** for stans av bruk. Dere må derfor bekrefte at dere har stanset bruken innenfor fristen i pålegget selv om dere sender inn klage.

Før dere eventuelt kan reise søksmål om lovligheten av vedtaket eller krav om erstatning, må dere ha prøvet klageadgangen (jf. forvaltningsloven § 27 b). Det vil si at dere må ha klaget på vedtaket før klagefristen går ut, og klagen må være behandlet av klageinstansen.

Hvis det går mer enn 6 måneder fra dere først klaget, og det ikke skyldes forsømmelse fra deres side at klageinstansen ikke har tatt en avgjørelse, kan dere allikevel gå til søksmål selv om det ikke foreligger en avgjørelse fra klageinstansen.

Anvendt regelverk

- Deres plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav d.
- Plan- og bygningsetaten har anledning til å gi dere pålegg om å rette det ulovlige forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-3, jf. § 32-10
- Plan- og bygningsetaten har anledning til å vedta tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5, jf. § 32-10
- Plan- og bygningsetatens adgang til å gi forelegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-6.
- Plan- og bygningsetatens adgang til å tinglyse pålegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3 fjerde ledd.
- Deres rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken deres i Saksinnsyn på våre nettsider
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, hvis dere har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Vennlig hilsen

Rikke Klafstad - saksbehandler
Karin Remark Engebretsen - seksjonsleder

seksjon ulovlighetsoppfølging

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Daniel Strandberg

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.08.2024
	202455889 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rikke Klafstad	

Ulovligheten har opphørt, og vi avslutter saken - Hollendergata 2 F

Plan- og bygningsetaten viser til pålegget om retting og opphør av bruk som vi sendte 2. juli 2024.

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten av 30. juli 2024 med vedlagte fotografier, der du redegjør for at det ulovlige forholdet er rettet.

På bakgrunn av denne informasjonen anser vi at ulovligheten er opphørt, og vi avslutter derfor saken.

Vennlig hilsen

Rikke Klafstad - saksbehandler
Karin Remark Engebretsen - seksjonsleder

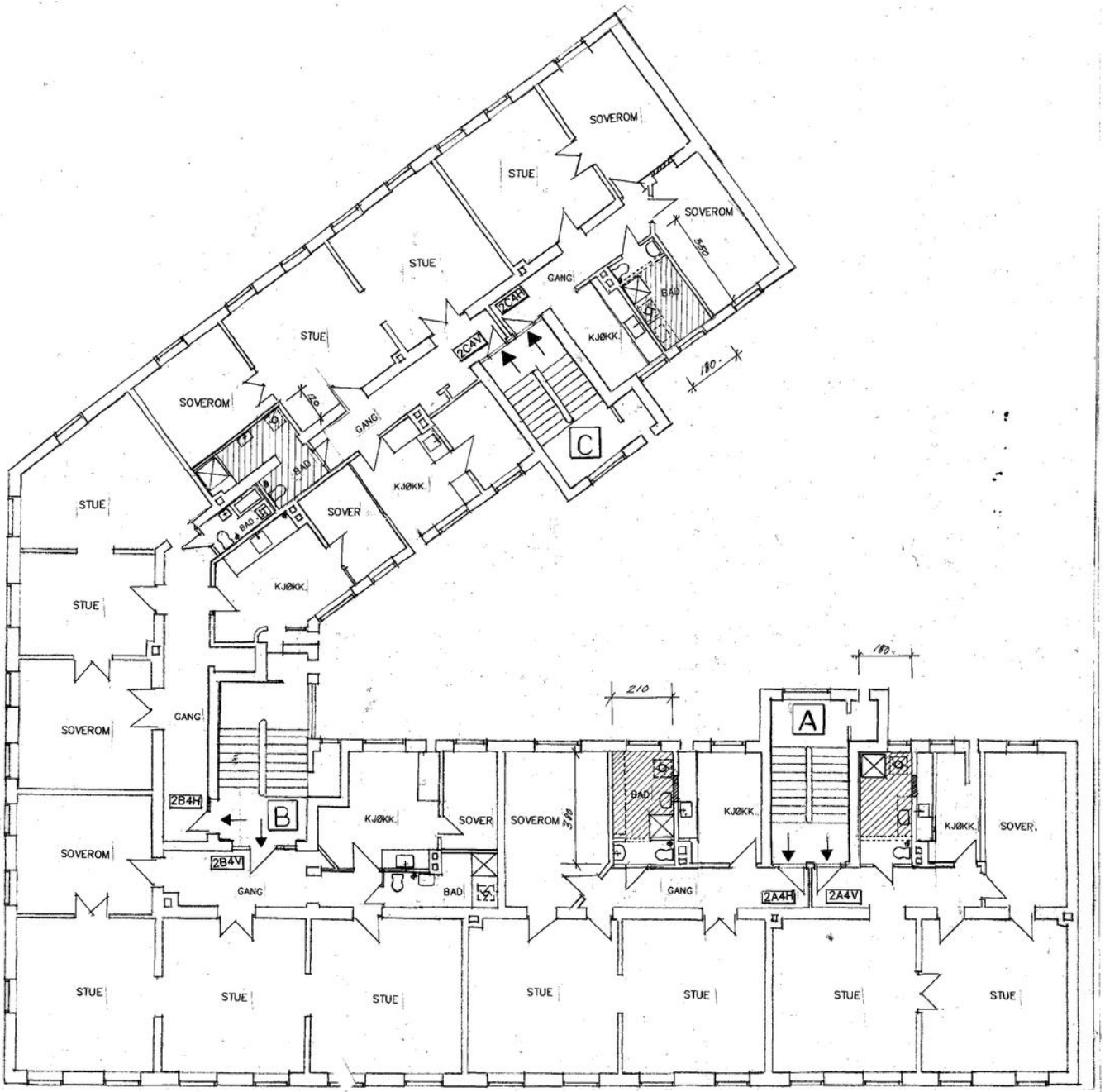
seksjon ulovlighetsoppfølging

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

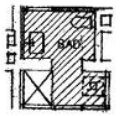
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



TEGNFORKLARING



Ny bad

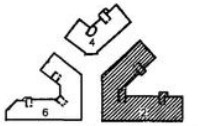
Dusj/dusjkabinet

Servant

Opplegg for vaskemaskin

4

RAMMESØKNAD



FELLESMEIERIET BA

HOLLENDERGATA 2 – NYE VÅTROM

GNR.: 230 BNR.: 127, OSLO

4. ETASJE
NY PLAN

SIV. ARK. THOMAS P. KOZLOWSKI
SCHWEIGAARDS GATE 34 B
0191 OSLO
TEL. 22 17 38 20 FAX. 22 17 38 21

EKO	1:100	200404–2
TK		A–H2–04N

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.12.2022
	202210278 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	HOLLENDERGATA 2 - 6	Eiendom:	230/127/0/0
Tiltakshaver:	HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hollendergata 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 23 piper, mottatt 30.11.2022.

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.

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
Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

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 Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

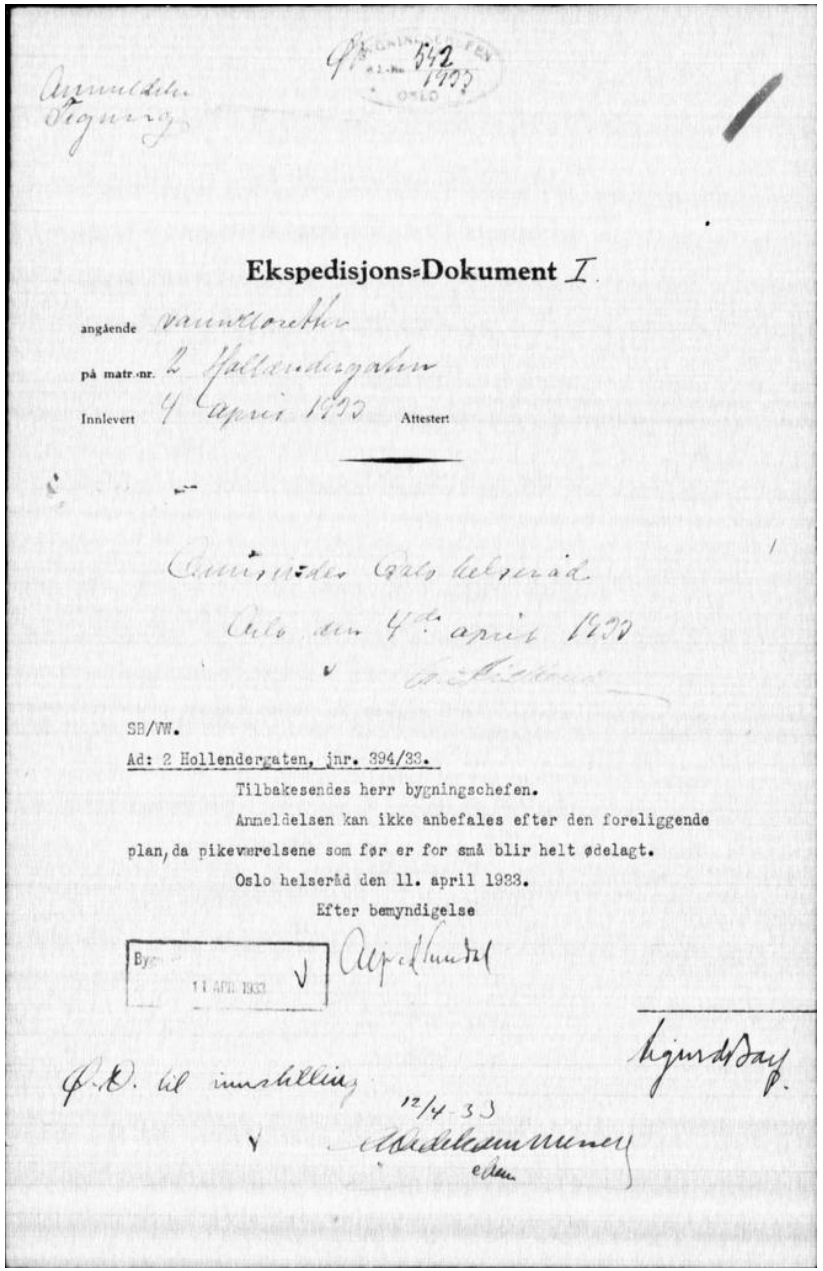
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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



Anmeldelse
Bygning

Gnr. 542
Bnr. 1933
OSLO

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Anmeldelse

på matr.nr. 2 Hollendergaten

Innlevert 4 april 1933 Attestert

Anmeldelse Oslo helseråd

Oslo den 4de april 1933

v

SB/VW.

Ad: 2 Hollendergaten, jnr. 394/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen kan ikke anbefales efter den foreliggende plan, da pikeværelsene som før er for små blir helt ødelagt.

Oslo helseråd den 11. april 1933.

Efter bemyndigelse

Byg... 11 APR. 1933 v

Alf Hundal

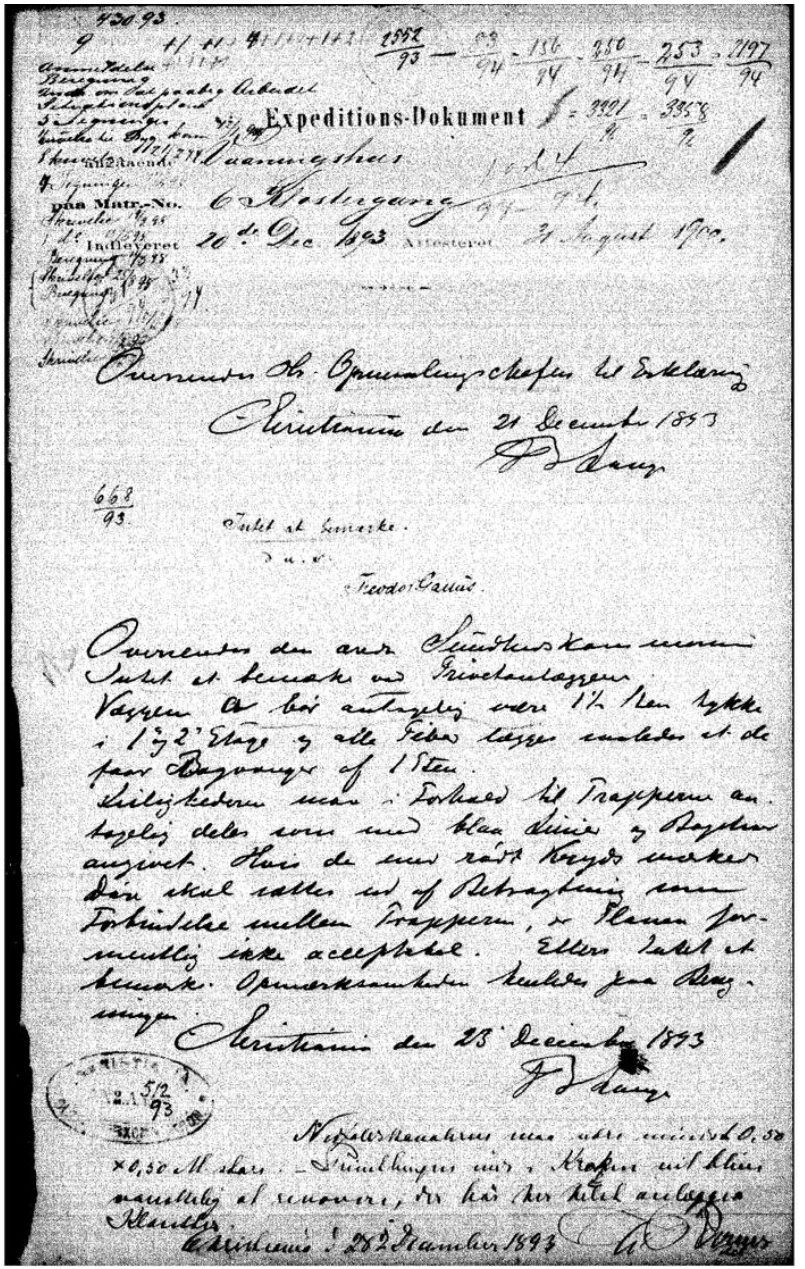
Hjmrdbay

p.d. til innstilling

12/4-33

v

Bygningsmesteren



Expeditions-Dokument

Indleveret 20 de Dec 1893 Attesteret 24 August 1900.

Overmeden Kbr. Opmaalingschefen bedes Erklæring

Christiania den 21 December 1893

F. Dahl

663/93

Tabt at bemærke.

p. u. c.

Theodor Dahl.

Overmeden den anm. Skjødeskaa maa meni Tabt at bemærke ved Grundanlæggene.

Vaaningen er bygt anlagt over 1½ Sten høyde i 1ste 2den Etage og alle Piber ligger saaledes at de paa Bygningen af 1 Sten.

Tilbygningen maa i Forhold til Trappeværn anlegges delen vises med blaa linier og Høyden angivet. Hvis de mun røde Kryds mærker Døre skal sættes ind af Betydning som Forbindelse mellem Trappeværn, er Planen forøvrigt ikke acceptabel. Ellers Tabt at bemærke. Opmærksomheden henledes paa Bygningen.

Christiania den 23 December 1893

F. Dahl

Nærværende maa ikke overstige 0,50 × 0,50 M. store. — Tegningen maa ikke krølles ved sammenlægning af samme, da den ikke tåler saadanne Behandling.

Christiania d. 28 December 1893 A. Bergan

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0279/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hollendergata 2F 0190 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 127, snr 26 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no