

Hollendergata 2E



Velkommen til

Hollendergata 2E



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2024

Grønland

Attraktivt utleieobjekt med godkjent planløsning. Estimert leieinntekt på kr. 600.000,- pr. år. 6 sov/2 bad.

Prisantydning	12 500 000,-
Fellesgjeld	227 813,-
Omkostninger	329 835,-
Totalpris	13 057 648,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 087,-
BRA-i	143 kvm
Totalt BRA	152 kvm
Soverom	6
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900
Tomt	3 088 kvm, eiet

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Mari Skeimo Vedal
Telefon	909 93 587
E-post	m.vedal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd Frogner har gleden av å presentere en spennende investeringsmulighet beliggende på Grønland. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare, servicetilbud og hyggelige grøntområder!

- Balkong
- 2 flislagte bad
- Veldrevet sameie
- Leiligheten er pusset opp i 2022
- Kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Nydelig, felles bakhage for Hollenderkvartalet
- Umiddelbar nærhet til kollektivt som buss, trikk, t-bane og tog
- Perfekt beliggenhet for utleie. Nær Barcode, Oslo S og Sørenga
- Estimert leieinntekt på kr 600.000,- pr. år. + indeksjustering. (3 soverom er leid ut pt.)
- Godkjent planløsning med 6 gode soverom med B30/db35 inngangsdør, plass til dobbeltseng/seng og skap

Arealer og innhold

BRA-i:	143 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	152 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 143 kvm. Entré/gang, mellomgang, 2 bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 6 soverom.
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.


A41_02
A41_01
1
2
3
4
F
E
D
C
B
A
TRAPP
BALKONG
3m²
SOV
8,2 m²
SOV
7,4 m²
GANG
10,3 m²
KJØKKEN/SPIS
22,8 m²
BAD
3,2 m²
BAD
5 m²
GANG
6,4 m²
SOV
9,6 m²
KONTOR/GJEST SOV
10,1 m²
SOV
12,8 m²
SOV
11,7 m²
STUE
27,9 m²



















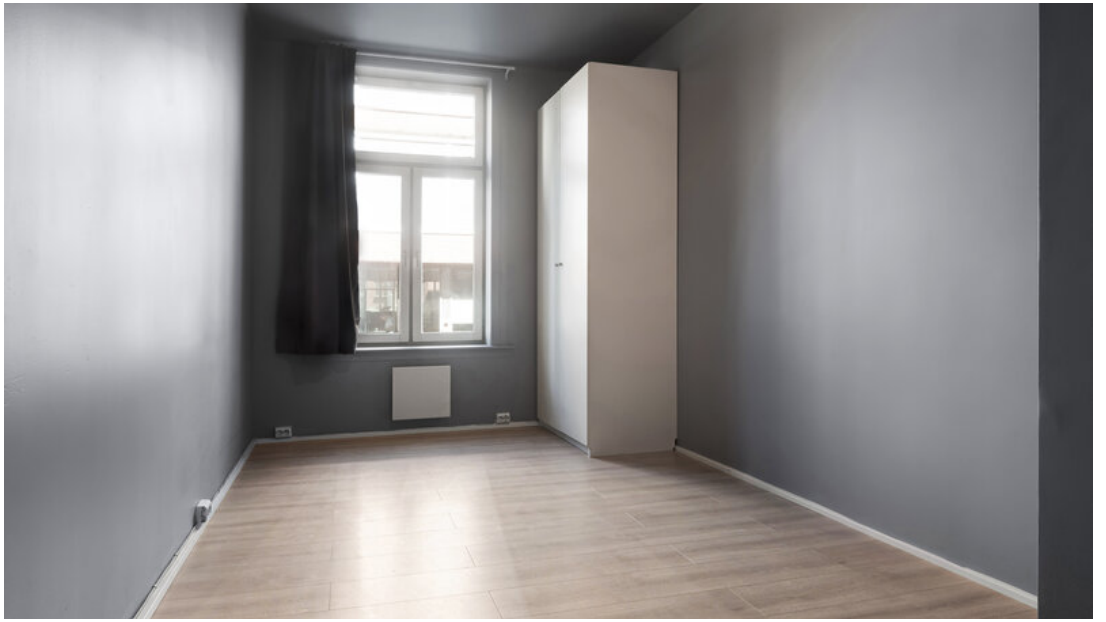






















Informasjon

Hollendergata 2E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0321/23

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hollendergata 2E, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 127, snr 12 i Oslo kommune

Selger
Jasser Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)
227 813,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 727 813,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
318 195,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
319 435,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
329 835,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
13 047 248,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
13 057 648,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
2

Antall soverom
6

Innhold
Entré/gang, mellomgang, 2 bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 6 soverom.
Balkong på ca. 2,6 m² med utgang fra soverom mot indre gårdsrom.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 8,6 m².

Kjøkken:
HTH kjøkken fra 2022 med matte glatte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn. Tilpasset oppvaskmaskin. Hvitevarer fra 2022.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad I:
Bad/wc med dusjhjørne med dusjdører. Servant med underskap. Speil over servant.
Vegghengt toalett. Senket og malt platehimling. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler.
Naturlig oppdriftsventilasjon. 2 stk. avtrekksventiler. Tilluft fra spalte i dør.

Hulltakning ble tatt fra soverom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad II:
Bad med dusjkabinett. Servant med underskap. Speil og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv. Panelovn på vegg. Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil. Tilluft fra spalte i dør.

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

Varmtvannstank:
V. bereder 120 l. Plassert i himling på bad. Årstall: 2004.

Innvendige dører:
Dører B30, 35 db (brann og lyddør) til soverom med lås. Årstall: 2022.

Overflater:
Gulvflater: Laminatgulv. Fliser i entre/gang med gulvarme. Termostat.
Veggflater: Malte flater.
Himlinger: Malte plater.

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv. Rekkverk i stål.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Dører:
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt.

Ventilasjon:
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Tavle plassert i entre/gang.
Hovedsikringer med skrusikringer. Tavle plassert i felles trappegang.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Avvik som krever tiltak) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 9 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 15 stykk.
TG0 - 1 stykk.

1) Varmtvannstank har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
V. bereder 120 l. Plassert i himling på bad. Årstall: 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

2) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

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

Gjelder alle rom.

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

3) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Fordelerrør med stamme plassert i himling på bad 2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Samlestokk for rør i rør plassert i himling over bad. Sprutsikkert fordelerskap ikke etablert.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

4) Overflater og innredning på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering avvik:
Sårmerker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak:
Ingen tiltak nødvendi pt.

5) Ventilasjon på bad II har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal.
med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse
Tilluft til bad må opprettes med f.eks. spalte nederst på dør. Enkelt tiltak å utbedre.

6) Radon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

7) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Utskifting av vinduer på sikt må påregnes.

8) Sanitærutstyr og innredning på bad I har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.
Det er noe fuktmerker på baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak:
• Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje sikret.

9) Ventilasjon på bad I har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/flåte.
Naturstein/mur grunnmur. Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård.
Støpt kjellergulv på kultet grunn. Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall.

Yttertak besiktiget fra bakkeplan.
Felles brannvarsling i fellesarealer og leilighetene.
Vinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Møbler som ikke tilhører leietaker blir værende i leiligheten. Leietakers møbler tar leietaker med seg ved avslutning av leieforholdet.

Adgang til utleie

Ved utleie skal utleier belastes et gebyr på kr. 2 500, jf. husordensreglene pkt. 2.2. 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk med panelovner. El. gulvarme i entre/gang. Termostat.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 087,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, fellesforsikring, dugnadsbidrag, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Dugnadsbidrag 150
Avdrag IN-lån 302
Felleskostnader 5 976
Avdrag IN-lån 863
Fiberinfrastruktur 15
Renter IN-lån 781

Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Eiendomsskatt

Kr 5 929,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 304 295,- pr. 2021
Sekundærbolig: Kr 8 295 460,- pr. 2021
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Sameiet

Navn og orgnr.

Hollendergata 2-4-6 Sameie, orgnr. 990319731

Om sameiet

Sameiet består av 82 boligseksjoner.

Vedlikehold:
2021-2022: Oppganger og piper ble rehabilitert.
2021: Full rehabilitering av takterrasse i H6.
2020: Innvendig rehabilitering av alle 8 trappehus (H2, H4 og H6) fra 1. etasje til loftsetasje.
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.
2013-2015: Byggets for- og bakfasade er pusset opp.

Forretningsfører

OBF

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 227 813,- pr.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16364989966, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.04.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 25.04.2024: 3 476 315
Andel av saldo: 90 431
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2030)

Lånenummer: 16366406518, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.04.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 25.04.2024: 5 531 593
Andel av saldo: 137 382
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2042)

Fellesformue
Kr 25 686,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjett for 2023 viser et forventet årsresultat på kr. 629 199,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelene yter dugnadsbidrag over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader.

Ved omsetning følger refusjonen andelen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77940213

Tomt

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

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.

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

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til buss, trikk, t-bane og tog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Leiligheten er byggemeldt og gitt ferdigattest av PBE slik den står i dag. Endret romløsning til 6 soverom og 2 bad. Se byggesak: 202318691 for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, bevaring kulturmiljø, båndlegging etter lov om kulturminner. Reguleringsbestemmelser S-4660 gjelder. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Grønlandsleiret 55 - Riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 202015187
Siste dok. 23.08.2022

Grønlandsleiret 61 - Riving av nedlagt bensinstasjon
Saksnummer: 200803359
Siste dok. 17.11.2023

Nabovarsel:
SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN – REKKEFØLGEKRAV FOR
OPPARBEIDELSE AV SAMFERDSELSAREAL – SCHWEIGAARDSGATE 34 A-F (LANDBRUKSKVARTALET) –
OSLO – GBNR. 230/278 M.FL.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/127/12:
15.11.1921 - Dokumentnr: 925078 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

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

25.03.1933 - Dokumentnr: 942734 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rettighetshaver: Hollendergaten 4 og 6

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

07.04.2006 - Dokumentnr: 24895 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/6089

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten overtas med løpende leieforhold. Kjøper trer inn i nåværende leiekontrakter og kan selv velge om disse skal videreføres eller sies opp. Selger gir ingen garanti for at det mellom budaksept og overtagelse ikke vil være noen leieforhold som sies opp fra leietaker siden. Det legges til grunn at kjøper har satt seg inn i leiekontraktene før budgivning. Utleie håndteres av Utleiemegleren. Dersom kjøper ønsker å ta over administrasjonen av utleie selv må kjøper selv si opp avtalen med Utleiemegleren og kan først gjøre dette etter at leiligheten er overtatt. Det gjøres oppmerksom på at Utleiemegleren har oppsigelsestid og en oppsigelseskostnad. Denne vil kjøper være ansvarlig for å dekke. Det vil ikke være mulig å besiktige leiligheten mellom budaksept og overtagelse. Leiligheten vil ikke vaskes ut før overtagelse.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
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. 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 kan ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken koster kroner 10 400, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til ca. kroner 15000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 23. mai 2024

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Mari Skeimo Vedal, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90993587

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hollendergata 2E

Tilstandsrapport

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 127, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 18.04.2024 **Rapportdato:** 25.04.2024 **Oppdragsnr.:** 15408-1486 **Referansenummer:** KO2412

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor gjennomgående leilighet beliggende i 2. etasje.
Balkong mot indre gårdsrom med utgang fra soverom.

Leiligheten pusset opp 2022 med nytt kjøkken, nyetablert bad, nye gulvflater, nye gipsplater, sparklet og malt, himlinger m.m.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1900

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Felles brannvarsling i fellesarealer og leilighetene.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / flåte. Naturstein/mur grunnmur.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård.
Støpt kjellergulv på kultet grunn. Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Yttertak besiktiget fra bakkeplan.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Vinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt.
Balkong i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv.
Rekkverk i stål.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflater består av:
Laminatgulv. Fliser i entre/gang med gulvarme.
Termostat.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malte plater.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Dører B30, 35 db (brann og lyddør) til soverom med lås.

Gå til side

VÅTROM

Bad / wc
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Sluk med synlig klemring.
Bad / wc med dusjhjørne med dusjdører. Servant med underskap. Speil over servant. Vegghengt toalett.
Naturlig oppdriftsventilasjon. 2 stk. avtrekksventiler. Tilluft fra spalte i dør.
Hulltakning ble tatt fra soverom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad / wc 2
Senket og malt platehimling med downlights.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv. Panelovn på vegg.
MERK ! Krav til fall til sluk et ikke kontrollert. Sluk ligger under dusjkabinett.
Sluk ikke besiktiget. Ligger under dusjkabinett.
Dusjkabinett må demonteres (evnt løftes ut av rom) for evnt kontroll.
Bad med dusjkabinett. Servant med underskap.
Speil og lys over servant. Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil.
Tilluft fra spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Tilpasset oppvaskmaskin.
Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
HTH kjøkken.
Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fordelerrør med stamme plassert i himling på bad 2.
Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke.
Felles avløpsrør er et anliggende for sameiet og er ikke vurdert.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Elektrisk. Panelovner. El. gulvarme i entre / gang. Termostat.
V. bereder 120 l. Plassert i himling på bad.
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Tavle plassert i entre/gang.
Hovedsikringer med skrusikringer. Tavle plassert i felles trappegang.
Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

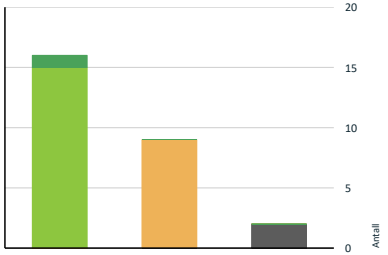
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag / boligsameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad / wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc 2 > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1900

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten benyttes idag til utleie.

Tilbygg / modernisering

2022	Leiligheten pusset opp / ombygd

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Felles brannvarsling i fellesarealer og leilighetene.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / flåte. Naturstein/mur grunnmur. Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård. Støpt kjellergulv på kultet grunn. Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Yttertak besiktiget fra bakkeplan.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

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

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv. Rekkverk i stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
Laminatgulv. Fliser i entre/gang med gulvarme. Termostat.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Dører B30, 35 db (brann og lyddør) til soverom med lås.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig klemring.



Sluk på bad.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med dusjdører. Servant med underskap. Speil over servant. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Det er noe fuktmerker på baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. 2 stk. avtrekksventiler. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt fra soverom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

2. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Panelovn på vegg.
MERK ! Krav til fall til sluk et ikke kontrollert. Sluk ligger under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD / WC 2

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ikke besiktiget. Ligger under dusjkabinett. Dusjkabinett må demonteres (evnt løftes ut av rom) for evnt kontroll.

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett. Servant med underskap. Speil og lys over servant. Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

2. ETASJE > BAD / WC 2

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

Tilluft til bad må opprettes med f.eks. spalte nederst på dør. Enkelt tiltak å utbedre.

2. ETASJE > BAD / WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Tilpasset oppvaskmaskin.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
HTH kjøkken.
Kjøkken og hvitevarer fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sårmerke på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig pt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelerrør med stamme plassert i himling på bad 2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Samlestokk for rør i rør plassert i himling over bad. Sprutsikkert fordelerskap ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Samlestokk for rør i rør plassert i himling over bad. Sprutsikkert fordelerskap ikke etablert.

Avløpsrør

Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for sameiet og er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

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

Gjelder alle rom.

Tilstandsrapport

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

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk. Panelovner. El. gulvarme i entre / gang. Termostat.

TG 2 Varmtvannstank

V. bereder 120 l. Plassert i himling på bad.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Tavle plassert i entre/gang.
Hovedsikringer med skrusikringer. Tavle plassert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ved oppussing av leiligheten 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring og sluttkontroll fremvist. Rett Elektro AS.

Nei. Ut i fra min kunnskap er det ikke behov for utvidet el□kontroll, men jeg er ikke el. fagmann og derfor ingen garantist.



Sikringskap i entre / gang

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse. Kursbetegnelsen bør ferdigstilles i riktig format.

TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		9		9			9
2. etasje	143			143	3		143
SUM	**143**	**9**			**3**		**152**
SUM BRA	**152**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré / gang, Mellomgang , Bad / wc , Bad / wc 2 , Kjøkken , Spisestue , Kontor / gjestesoverom, Stue, 5 Soverom		

Kommentar

Balkong ca. 2,6 m² med utgang fra spisestue.

Leiligheten disp. 1 bod i kjeller ca. 8,6 m².
«Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten pusset opp 2022 med nytt kjøkken, nyetablert bad, nye gulvflater, vegg- og himlinger malt m.m.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	143	0

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Avtar S. Jasser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	127		12	3088.8 m²	Ambita Infoland	Eiet

Adresse
Hollendergata 2 E

Hjemmelshaver
Jasser Eiendom AS

Boligselskap
Sameiet Hollendergata 2

Eierandel
140 / 6089

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 000 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Hollendergata 2 E, 0190 OSLO
Gnr 230 - Bnr 127
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/KO2412

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0321/23

Selger 1 navn
Avtar Singh Jasser

Gateadresse
Hollendergata 2E

Poststed
OSLO

Postnr
0190

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: IF
Polise/avtalenr.: SP3268934.4.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 14-0321/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bad1: Skifte toalett og dusj. Bad 2: Nye fliser på gulvet, nytt dusjkabinett og toalett.
Arbeid utført av: RC Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: På bad 2

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Spotter I tak I gang og kjøkken. Og noen nye stikkkontakter.
Arbeid utført av: Rett Elektro AS

Filer
Dok Hollendergata 2.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 14-0321/23

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Leilgheten leies ut

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Leiligheten er bygget om og nåværende planløsning er godkjent av Plan og Bygg i Oslo Kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Planløsningen ble godkjent per 19/3-2024

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 14-0321/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0321/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Avtar Jasser	3a32c5b70d20f2c20e20164 e82d1b5e4e283e230	23.05.2024 09:20:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0321/23

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

nets

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt
Kontaktperson:	Morten Wold Jensen	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Halvdan Svartes gate 4C
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0268 OSLO
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	chh@formdesign.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	10572	Kundenummer:	15256
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt		
Adresse:	Hollendergata 2e		
Postnr/Sted:	0190 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Oppsett elektro arbeid Entre: - 6 stk downlights med dimmer - 2 stk stikkontakt - 1 stk Vk entre med termostat Gang rom: ny gang - 1 stk lys punkt med dimmer - 2 stk stikkontakt Gang rom: til kjøkken og bad - 4 stk downlights med dimmer - 2 stk stikkontakt Kjøkken: - 5 stk downlights med dimmer - 1 stk teknisk stikk til plate topp med komfyr vakt - 1 stk stikk til oppvaskmaskin - 1 stk stikk til steik ovn - 1 stk stikk til kjøleskap/frys - 1 stk stikk pr.2 meter benkeplate (eksempel 3m 2 stk stikk Bad: Nytt bad - 6 stk downlights med dimmer - 1 stk lys punkt over servant med bryter - 1 stk stikkontakt v/servant - 1 stk stikk til vaskemaskin - 1 stk stikk til tørketrommel Bad: - 3 stk downlights med dimmer Soverom 1: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt Soverom 2: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt Soverom 3: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt Soverom 4: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt Soverom 5: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt Soverom 6: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt Soverom 7: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt Soverom 8: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt Soverom 9: Oppgradere det vi - 1 stk lys punkt med dimmer - 3/4 stk stikkontakt må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig Sikringskap: - Opplegg av nye kurser og sikringer etter beskrivelse over - Forbehold eksisterende inntak strøm Dokumentasjon: - Risko, sluttkontroll og samsvarserklæring blir over sendt med slutt faktura
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Mohammad Farhan Ali
Dato:	2022-08-24
Signatur:	Elektronisk signert av Mohammad Farhan Ali. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt
Kontaktperson:	Morten Wold Jensen	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Halvdan Svartes gate 4C
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0268 OSLO
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	chh@formdesign.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	10572	Kundenummer:	15256

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt
Adresse:	Hollendergata 2e
Postnr/Sted:	0190 Oslo

Rapportens omfang

☒ Hele anlegget ☐ Anleggsdel:

Sjekkpunkt

Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	

Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☒	☐	☐	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang

☒ Hele anlegget ☐ Anleggsdel:

Sjekkpunkt

Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒	☐	☐	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☒	☐	☐	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☒	☐	☐	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	☒	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Oppsett elektro arbeid
Entre:
- 6 stk downlights med dimmer
- 2 stk stikkontakt
- 1 stk Vk entre med termostat

Gang rom: ny gang
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 2 stk stikkontakt

Gang rom: til kjøkken og bad
- 4 stk downlights med dimmer
- 2 stk stikkontakt

Kjøkken:
- 5 stk downlights med dimmer
- 1 stk teknisk stikk til plate topp med komfyr vakt
- 1 stk stikk til oppvaskmaskin
- 1 stk stikk til steik ovn
- 1 stk stikk til kjøleskap/frys
- 1 stk stikk pr.2 meter benkeplate (eksempel 3m 2 stk stikk

Bad: Nytt bad
- 6 stk downlights med dimmer
- 1 stk lys punkt over servant med bryter
- 1 stk stikkontakt v/servant
- 1 stk stikk til vaskemaskin
- 1 stk stikk til tørketrommel

Bad:
- 3 stk downlights med dimmer

Soverom 1: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt

Soverom 2: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt

Soverom 3: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt

Soverom 4: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 5: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 6: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 7: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 8: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 9: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig

Sikringskap:
- Opplegg av nye kurser og sikringer etter beskrivelse over
- Forbehold eksisterende inntak strøm
Dokumentasjon:
- Risiko, sluttkontroll og samsvarserklæring blir over sendt med slutt faktura

Kontrollert av	
Navn:	Morten Wold Jensen
Dato:	2022-08-10
Signatur:	Elektronisk signert av Morten Wold Jensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt
Kontaktperson:	Morten Wold Jensen	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Halvdan Svartes gate 4C
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0268 OSLO
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	chh@formdesign.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	10572	Kundenummer:	15256

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt
Adresse:	Hollendergata 2e
Postnr/Sted:	0190 Oslo

Anlegg - kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon:	Type installasjon:
NEK 400:	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang	
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*JA*	*NEI*	*IKKE AKTUELT*	*KOMMENTAR*
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☒	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☒	☐	☐	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☒	☐	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:			
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Oppsett elektro arbeid
Entre:
- 6 stk downlights med dimmer
- 2 stk stikkontakt
- 1 stk Vk entre med termostat
Gang rom: ny gang
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 2 stk stikkontakt
Gang rom: til kjøkken og bad
- 4 stk downlights med dimmer
- 2 stk stikkontakt
Kjøkken:
- 5 stk downlights med dimmer
- 1 stk teknisk stikk til plate topp med komfyr vakt
- 1 stk stikk til oppvaskmaskin
- 1 stk stikk til steik ovn
- 1 stk stikk til kjøleskap/frys
- 1 stk stikk pr.2 meter benkeplate (eksempel 3m 2 stk stikk
Bad: Nytt bad
- 6 stk downlights med dimmer
- 1 stk lys punkt over servant med bryter
- 1 stk stikkontakt v/servant
- 1 stk stikk til vaskemaskin
- 1 stk stikk til tørketrommel
Bad:
- 3 stk downlights med dimmer
Soverom 1: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 2: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 3: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 4: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 5: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 6: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 7: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 8: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
Soverom 9: Oppgradere det vi
- 1 stk lys punkt med dimmer
- 3/4 stk stikkontakt
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig
må og kontrollerer om alt er korrekt og forskriftsmessig

Sikringskap:
- Opplegg av nye kurser og sikringer etter beskrivelse over
- Forbehold eksisterende inntak strøm
Dokumentasjon:
- Risko, sluttkontroll og samsvarserklæring blir over sendt med slutt faktura

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Morten Wold Jensen	Navn:	
Dato:	2022-08-10	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Morten Wold Jensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

GARANTISKJEMA VARMEKABLER

Entre

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt
Kontaktperson:	Morten Wold Jensen	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Halvdan Svartes gate 4C
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0268 OSLO
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	chh@formdesign.no
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	10572	Kundenummer:	15256
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt		
Adresse:	Hollendergata 2e		
Postnr/Sted:	0190 Oslo		

El-nummer: 1035321

Merkeverdier

Typebetegnelse (r): DEVImat 100W/230V/9m² 0.5 x 18m 900W

☐ En-leder ☒ To-leder

Metereffekt:	7.4 W/m
Kabelens nominelle motstand:	58.8 Ohm
Driftspenning:	230 V
Nom. effekt:	900 W

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon:	78
Før innstøpning:	78
Før tilkobling:	79
Dato/Underskrift:	2022-06-28 / Morten Wold Jensen

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm):

Før installasjon:	1000
Før innstøpning:	1000
Før tilkobling:	1000
Dato/Underskrift:	2022-07-12 / Morten Wold Jensen

Montasjedybde:	4 cm
Antall elementer/matter installert:	1 stk
Innstallert/oppvarmet arel:	9 m2
Flateeffekt oppvarmet areal:	100 W/m2
Sikringstørrelse:	16 A
Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA):	Ja

Jording

☒ Jordet kabelskjerm

☐ Jordet netting

☐ Annet (spesifiser)

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging (installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☒ Utførelse av montasje (installasjonsveiledning er fulgt)

☐ Bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

Styresystem/regulering

Typebetegnelse: Termostat

Følertype

☒ Gulvføler

☐ Romføler

☐ Annet (spesifiser)

Planskisse av oppvarmet rom

Skisser/tegninger og bilder er lagret hos elektriker

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til DEVI's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

☒ Ja ☐ Nei

Spesielle forhold ved denne installasjonen:

Støper/Murer

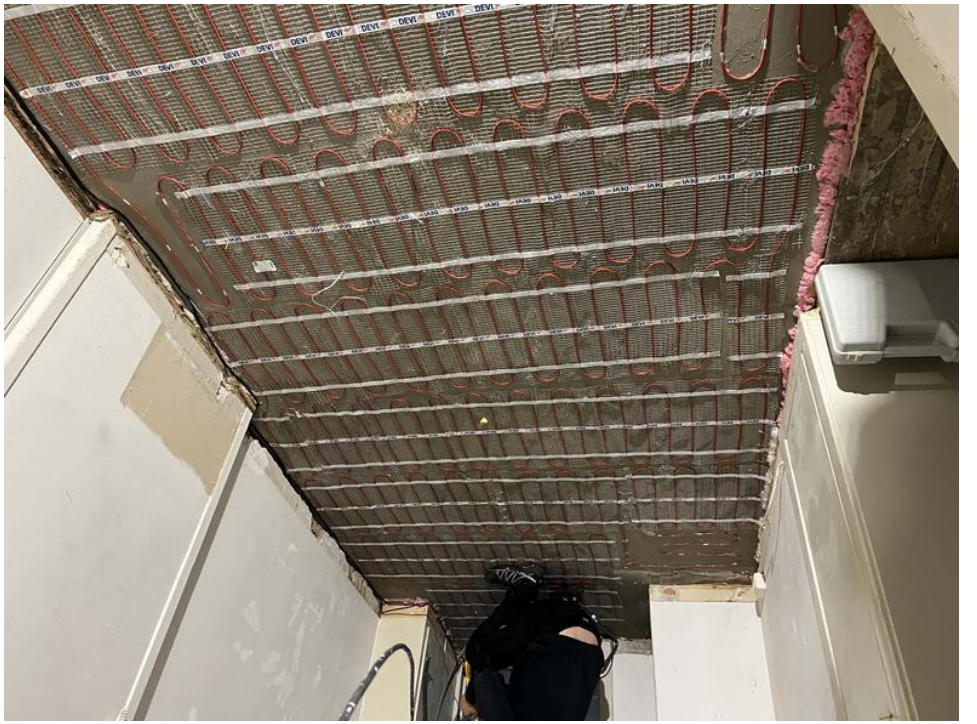
Støpemasse benyttet: Avrettningmasse Støpetykkelse (ca): 4

Kontrollert av

Navn: Morten Wold Jensen Dato: 2022-07-12

Signatur: Elektronisk signert av Morten Wold Jensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.


DEVI


DEVI


DEVI


DEVI



Kursfortegnelse

Elektroinstallatør		*Installasjon*	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Anleggsnr.:	
Kontaktperson:	Morten Wold Jensen	Målernr.:	
Adresse:	Brobekkveien 114	**Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.**	
Postnr/Sted:	0582 Oslo		
Telefon:	400 09 013		
E-post:	post@rettel.no		

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Hagelund Prosjekt
Adresse:	Hollendergata 2e
Postnr/Sted:	0190 Oslo

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen
2) Jordfeilbryteren kobler ut
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned
Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør.
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

Kurs nr.	*Last*	*Vern*		*Kabel*			*JFB*
		In (A)	*Kar*	*S(mm2)*	*Lengde*	*Ref. Inst. metode*	*mA*
1	Platetopp	20	C	2x6/6 Cu	20		30
2	Soverom 7 - 8	16	C	2x2,5/2,5 Cu	30		30
3	Entre, gang, Vk entre	16	C	2x2,5/2,5 Cu	15		30
4	Soverom 1 - 4	16	C	2x2,5/2,5 Cu	30		30
5	Soverom 5 - 6	16	C	2x2,5/2,5 Cu	30		30
6	Bad stort, kjøkken	16	C	2x2,5/2,5 Cu	30		30
7	Soverom 9, Bad lite , kjøkken	16	C	2x2,5/2,5 Cu	30		30
8	Vaskemaskin	16	C	2x2,5/2,5 Cu	30		30
9	Steike ovn	16	C	2x2,5/2,5 Cu	20		30
10	V.v.b	16	C	2x2,5/2,5 Cu	20		30

Ordre	*Kunde*	
Ordrenummer: 10572	Kundenummer:	15256

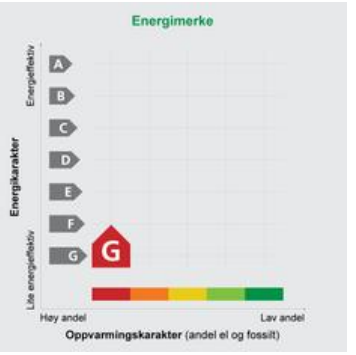
Fordelingsdata		*Fordelingsdata*
Systemspenning(V)/Frekvens(Hz):	230V (V) / 50 (Hz)	Forsynt fra:
Fordelingssystem:	IT	Inntakskabel: , ,
Fasekobling:	L1-L2-L3	Forankoblet vern:
Maks belastning, Ib (A):		
Dimensjonerende °C min/max	/	

Fordeling og kortslutningsverdier		*Jordingsannlegget*	
Ik2 Maks:	0 kA	Jordelektrode, type:	
Ik3 Maks:	0 kA	Tilkoblingssted:	
Ik2 Min:	0 kA	Overgangsmotstand Ω:	
Ij Min:	0 kA	Everkets jord tilkoblet:	

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hollendergata 2E
Postnr	0190
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	127
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	80585233
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2020-1164955
Dato	14.08.2020



Innmeldt av	Fjordtind Eiendom AS -

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1887
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hollendergata 2E	Gnr: 230
Postnr/Sted: 0190 OSLO	Bnr: 127
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 12
Bolignr: H0202	Festenr:
Dato: 14.08.2020 19:11:59	Bygnnr: 80585233
Energimerkenummer: A2020-1164955	
Ansvarlig for energiattesten: FJORDTIND EIENDOM AS	
Energimerking er utført av: Fjordtind Eiendom AS -	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie		**Vår ref.:**	456/12
Hollendergata 2 E		**Type:**	Eierseksjonssameie
0190 OSLO		**Eiere:**	Jasser Eiendom AS
Organisasjonsnr:	990 319 731	**Seksjonsnr:**	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 087**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	150
	Avdrag IN-lån	302
	Felleskostnader	5 976
	Avdrag IN-lån	863
	Fiberinfrastruktur	15
	Renter IN-lån	781

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	227 813	Gjeld siste årsoppg.:	231 218
Klient ajourf. lån:	9 908 240,79	Klient gj. s. årsoppg.:	9 140 374

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364989966, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.04.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 25.04.2024: 3 476 315
Andel av saldo: 90 431
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2030)

Lånenummer: 16366406518, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.04.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 25.04.2024: 5 531 593
Andel av saldo: 137 382
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2042)

Boligselskapets fellesgjeld er både særfordelt og flytende fordelt. Renter og avdrag på det særfordelte lånet beregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse 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.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Åsmund Kaupang
Adresse:	Hollendergata 4 A
Postnr/-sted:	0190 OSLO
E-post:	hollendergata246@mail.lettstyrt.no

Styrets e-post/tlf.nr. er hollendergata246@mail.lettstyrt.no /

5: Restanse felleskostnader pr. 25.04.2024

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	231 218	Andre inntekter:	1 841
Annen formue:	25 686	Utgifter:	14 789		

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie		**Vår ref.:**	456/12
Hollendergata 2 E		**Type:**	Eierseksjonssameie
0190 OSLO		**Eiere:**	Jasser Eiendom AS
Organisasjonsnr:	990 319 731		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1887
Gårds/bruksnr:	230/127 - seksjon:12
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

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2006	Første innflytting:	01.05.2006	SSBnr:	H0202
Etasje:	2V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	144		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5	BRA	140
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		BTA	160
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	140 kvm	P-rom	144

Fasiliteter:

BREDBÅND, KABEL-TV
På tampen av 2022 fikk sameiet installert fibernett til alle leiligheter levert av
8
GlobalConnect (tidligere HomeNet). Kostnad for installasjonen dekkes gjennom
felleskostnadene og hver seksjon kan inngå individuelle avtaler på bredbånd og TV etter
eget ønske.
Alle henvendelser om bestilling, faktura og tekniske feil rettes direkte til GlobalConnect på
www.globalconnect.no og telefon: 38990100

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

Det ble på ekstraordinært årsmøte 07.11.2022 vedtatt å ta opp lån på kr 2,5 millioner og at det sjak etableres individuell innbetalingsordning på lånet

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

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør og omprogrammering av navnevisning i dørklokkeanlegget kan
bestilles via 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 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.

Hollendergata 2-4-6 Sameie	**Vår ref.:**	456/12
Hollendergata 2 E	**Type:**	Eierseksjonssameie
0190 OSLO	**Eiere:**	Jasser Eiendom AS
Organisasjonsnr: 990 319 731		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

UTLEIE: Ved utleie skal utleier belastes et gebyr på kr. 2 500, jf. husordensreglene pkt. 2.2. 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».

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.

VAKTMESTER, SNØRYDDING OG RENHOLD
Sameiet har fra 1. juli 2019 hatt avtale om vaktmestertjenester med Gamle Oslo Servicesentral AS: telefon 23 30 11 50 og e-post: post@gos.no.

Snørydding og strøing etc. i gårdsrom utføres av Gamle Oslo Servicesentral AS.

Sameiet har fram til utløpet av februar 2020 hatt avtale om rengjøringstjeneste (vask av oppganger/trapper) med Centrum Vinduspuss & Rengjøringsbyrå AS. Denne tjenesten er fra mars 2020 overtatt av Gamle Oslo Servicesentral AS.

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, men det er fortsatt enkelte seksjoner som ikke har byttet ut sitt gamle apparat. Dersom du ikke har fått nytt apparat i din eierseksjon, kontakt styret snarest mulig for å få byttet ut gammelt apparat med et nytt. 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).

BRUKSOVERLATING
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».

NØKLER, SKILT, DØRKLOKKE
Nøkler til inngangsdør, skilt til postkasse, og omprogrammering av navnevisning i dørklokkeanlegget kan bestilles via hollendergata246.lettstyrt.no. Skilt til postkasse kan også enkelt bestilles fra Postens skiltbutikk på nett via skiltbutikken.posten.no Alle postkasser skal være tydelig merket med beboers fulle navn med svart skrift på hvit bakgrunn for å unngå problemer med postleveringen.

LÅN
Sameiet har to lån i DNB, begge med IN-ordning.

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.

Hollendergata 2-4-6 Sameie	**Vår ref.:**	456/12
Hollendergata 2 E	**Type:**	Eierseksjonssameie
0190 OSLO	**Eiere:**	Jasser Eiendom AS
Organisasjonsnr: 990 319 731		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Vaktmesterfirma er Morten's Vaktmester Service: ,

Annen informasjon:

HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

Årsmøte 2023

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 20.04.2023, 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.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til hollendergata246@mail.lettstyrt.no for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2023 i HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE torsdag 20.04.2023.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

Torsdag 20.04.2023, kl 17:00

Kafé Saba i Hollendergata 10

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 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 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2023

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 270 000

Styrets innstilling: Tidligere styrehonorar på kr 210 000 ble vedtatt i 2020. Den foreslåtte økningen til kr 270 000 reflekterer arbeidsmengden for styret og skal fungere som et insentiv for at beboere skal bidra til sameiets drift gjennom å påta seg styreverv.

4. Forslag

4.1 Tiltak for å redusere støy fra porter og dører

Forslagsstiller: S37

I Hollendergata 2-4-6 har vi tre porter i forgården (altså parkeringsplassen): Én ut mot barnehagen, én ut mot Hollendergata og én inn mot svalgang i Hollendergata 4A og 4B.

To av disse portene, porten ut mot Hollendergata og porten inn mot svalgangen i H4A og H4B, er unødvendig støyende, henholdsvis på 107 dB og 81 dB.

Også utgangsdørene inn mot enkelte av oppgangene er unødvendig støyende (101 dB i oppgang H4A).

Felles for disse er at det benyttes dørpumper som ikke er egnet for utendørs bruk

og/eller er beregnet for portens/dørens vekt.

Forslag til vedtak: Det vedtas å utbedre dette, erstatte uegnede og defekte dørpumper med egnede dørpumper, og at det videre gjøres nødvendige tiltak for å redusere støyen til et akseptabelt nivå.

Styrets innstilling: Styret anerkjenner at porter og dører er noe støyete. Inngangsportene til byggene våre er gamle og delvis slitte. De er muligens heller ikke i tråd med byggets arkitektoniske utforming. En utbytting/oppgradering av dørpumper på nåværende tidspunkt bør derfor sees i sammenheng med dørenes alder og helse, samt i sammenheng med det nåværende låssystemet, som også er klart for utbytting.

Det er videre ikke definert hva som er et akseptabelt støynivå for en port i en 1890-bygård i sentrum av en by. Hvilke videre tiltak som må gjøres for å oppnå et ønsket støynivå er dermed også uklart, og har en ukjent kostnad knyttet til seg.

Styrets anbefaling er at arbeid med dører, dørpumper og låsssystemer sees under ett og legges til et senere tidspunkt grunnet sameiets nåværende økonomi.

4.2 Vedtektsendring som åpner for flere "fullverdige" styredlemmer og valgfrie varamedlemmer

Forslagsstiller: Styret

Sameiestyret i Hollendergata 2-4-6 er flatt organisert og oppgavene fordeles jevnt. Til nå har styret bestått av to varamedlemmer, to styremedlemmer og én styreleder. Styrets størrelse og organisering fungerer godt og forskjellen mellom "fullverdige" styremedlemmer og varamedlemmer har ikke hatt noen betydning for graden av deltakelse.

For å gjøre det enklere for alle aktive deltakere i styret å bidra til forskjellige oppgaver, f.eks. gjennom arbeid i OBF sin styreportal (der kun styremedlemmer og styreleder har tilgang), ønsker styret å endre vedtektenes ordlyd slik at styrets sammensetning vil kunne bli: inntil 4 styremedlemmer, én styreleder, pluss eventuelle varamedlemmer. Styret mener at en slik endring er godt fundert i loven om eierseksjoner;

§54: "Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene"

§55: "Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette"
Den aktuelle delen av sameiets vedtekter leser per i dag;

§7 STYRET
"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer. I tillegg skal det også velges
1.varameldem og 2.varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt."

Forslag til vedtak: Hollendergata 2-4-6 Sameie sine vedtekter, paragraf 7 Styret, endres til:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og inntil fire andre 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."

Styrets innstilling: Styret er forslagsstiller.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har ett år igjen av sin periode: Åsmund Kaupang

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anna Kvaberg Ekre

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Tonje Clausen

Valgkomitéen innstiller på Annika Ødegaard Bohnenblust som nytt styremedlem. Hvis vedtektsendringen i pkt. 4.2 vedtas kan valgkomitéen gi en utvidet innstilling under møtet.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Svein-Erik Høybakken og Hilde Singsaas

Valgkomitéen innstiller på Sigrid Hvidsten som nytt varamedlem.

5.4 Valg av valgkomité for 2 år

Medlemmer som har fullført sin periode: Mari Rehaug og Camilla Aarsrud

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 14.03.2023

Styret i HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

Styreleder, Åsmund Kaupang
Styremedlem, Tonje Cecilie Clausen
Styremedlem, Anna Kvarberg Ekre
Varamedlem, Svein-Erik Høybakken
Varamedlem, Hilde Singsaas

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 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: Åsmund Kaupang
- Styremedlem: Anna Kvarberg Ekre
- Styremedlem: Tonje Clausen
- Varamedlem: Hilde Singsaas
- Varamedlem: Svein-Erik Høybakken

Styret - inkludert varamedlemmer - har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

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

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon av utbetalinger.

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.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

På bakgrunn av varierende kvalitet på renhold i trappehus/oppganger er renholder hos GOS skiftet ut. Vi har også valgt å inngå avtale om matteservice i alle oppganger. Oppstart på matteservice er avtalt til mars 2023.

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.

Bredbånd, kabel-tv

På tampen av 2022 fikk sameiet installert fibernett til alle leiligheter levert av

GlobalConnect (tidligere HomeNet). Kostnad for installasjonen dekkes gjennom felleskostnadene og hver seksjon kan inngå individuelle avtaler på bredbånd og TV etter eget ønske.

Alle henvendelser om bestilling, faktura og tekniske feil rettes direkte til GlobalConnect på www.globalconnect.no og telefon: 38990100

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og omprogrammering av navnevisning i dørklokkeanlegget kan bestilles via 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.

Brannsikringsutstyr

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. I 2022 ble det også etablert varsling til Securitas ved utløst brannalarm.

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).

Skadedyrkontroll

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

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 oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

For å oppfylle kravet må alle boligselskap minst ha;

- Et internkontrollsystem på brannvern
- Byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid
- Lekeplassutstyr

- Jevnlige vernerunder
- Egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

HMS ivaretas slik i vårt sameie:

- Vaktmesterselskap ivaretar det meste av sameiets HMS-kontroll og rapporterer fortløpende til styret.
- Eget HMS-program følges også opp av styret gjennom jevnlige kontroller.
- Alle styremedlemmer skal gjennomgå HMS-kurs

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 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 4 boenheter (3 i sameiet og 1 i borettslaget).

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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 Hollendergate 2, 4 og 6 er pusset opp.

Alle vinduer er malt med linoleumsmaling.

Alle forgårdsfasader malt i original farge med original kalkmaling

Duesikring på deler av forfasade i V-del av Y-struktur.

2013: Alle bakgårdsfasader i Hollendergata 2, 4 og 6 er pusset opp.

Alle vinduer er malt med linoleumsmaling.

Alle bakgårdsfasader malt i original farge med original kalkmaling.

2011: Balkonger etablert på bakgårdsfasade i alle tre bygninger.

Oppgradering av strømkapasitet i gårdsanlegg Hollendergata 4.

Sikringsarbeid av akutte skader på alle front- og bakfasader på samtlige bygninger

(i påvente av oppstart og tidsplan for fasaderehabilitering).

Styrets arbeid i 2022

Per 13. mars 2023 har styret valgt av ordinært årsmøte 2022 avholdt 7 styremøter i 2022 og 3 styremøter i 2023. Styrets medlemmer har fordelt oppgaver seg imellom og løst oppgaver mellom møtene. (Det ble avholdt 11 styremøter i 2022).

Skorsteinsrenovering

Alle skorsteiner med påkoblede ildsteder ble renovert ved trekking av stålrør. Arbeidet ble utført av PipeEksperten AS. Renovering av skorsteinene var oss pålagt av Oslo Brann- og redningsetat og ble vedtatt finansiert ved låneopptak på ekstraordinært årsmøte 27.10.2021. Da det viste seg at Mura AS ikke kunne levere, ble det deretter vedtatt en økning av lånerammen med NOK 500.000 på ordinært årsmøte 04.05.2022, for å møte tilbudet fra PipeEksperten AS.

Renoveringsarbeidet var krevende å organisere, men vi kom i mål. Tilgang og utlån av nøkler til leilighetene fungerte rimelig bra, og styret takker alle beboere for deres samarbeid om dette. Arbeidene pågikk i 6 uker i september/oktober 2022, og vi fikk ny fyringstillatelse 9.november 2022.

Optisk fiberinfrastruktur

Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.10.2021 at da sameiets avtale om TV/internett-levering over koaksialkabel utløp i 1. desember 2022, skulle sameiet skille TV- og internettabonnementene, og inngå avtale med GlobalConnect (da HomeNet) om en fleksibel løsning, der det ville være opp til hver enkelt seksjon om de ville ha et TV-abonnement. Tross enkelte oppstartsproblemer hos et mindretall av seksjonene, som ble løst rimelig raskt etter oppstart, er det styrets inntrykk at leveringen fra GlobalConnect er tilfredsstillende.

BNE-saken

Sameiet tapte rettssak mot BaneNor Eiendom på de fleste punktene og ble derfor dømt til å betale saksomkostninger. Sameiet besluttet å ikke anke avgjørelsen. Dette utløste behov for et ytterligere låneopptak på 2,5 MNOK, som ble løst gjennom refinansiering av eksisterende lån for renovering av piper og oppganger. Det ble også etablert IN-ordning på dette lånet. Økte felleskostnader trådte i kraft fra januar 2023. Ytterligere detaljer og historikk finnes i innkallingene til ordinært- og ekstraordinært årsmøte 2022.

Utbygging/riving av Grønlandsleiret 55 (G55)

Sameiet har fulgt nøye med på riving av eksisterende bygningsmassen i G55. Sameiet fikk installert rystelsesmålere i kjellerne i H6A og H6C som et ledd i å beskytte egen bygningsmasse. Videoregistrering ble utført i flere leiligheter i H6A og H6C. Det er ikke meldt om skader som følge av rivingen av G55. Styret fortsetter å følge utbyggingen tett.

Takterrasser

Én lekkasjesak tilkom i 2022, der takterrassen ble totalrenovert.

Brannvarslingsanlegg

Etablert alarmoverføring til Securitas ved utløst brannalarm. Rettet opp i feil og avvik etter årskontroll på brannvarslingsanlegget. Nye O-planer og brannpanel i 6 oppganger er planlagt oppgradert i løpet av 2023.

Dugnad

Det ble gjennomført 2 dugnader i 2022. Vårdugnaden 8. mai prioriterte oppgraderte blomsterbed i Y-strukturen i tillegg til de årlige renholds- og ryddejobber. Høstdugnaden 11. september prioriterte rydding av boder i tillegg til den årlige høstoppryddingen. Begge

dugnader hadde godt oppmøte.

Hagegruppa

Hagegruppa har fått en permanent post i budsjettet for 2023. Sameiet takker hagegruppa for den strålende jobben de gjør for trivselen i uteområdene våre.

Andre aktiviteter

- Beskåret trær i felles bakgård/parkeringsplassen og bakgård i H4.
- Vedtatt endringer i husordensreglene (støy og brannsikkerhet) i ekstraordinært årsmøte.
- Tvisten med Centrum Elektriske om for høy lysintensitet i oppgangene etter deres installasjon av lamper ble avsluttet, og sameiet fikk redusert den opprinnelig fakturerte summen med ca. 35 000 kr (17%).
- Innbrudd i kjeller i H2 og trappeboder i H6. Beboere oppfordres til å følge med på at dører går i lås og til å ikke slippe inn uvedkommende.

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.

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.

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».

Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader (se budsjettet). Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr. 629199,- og endringer i disponible midler på kr. 3414,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene (fra januar 2023). For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

16.03.2023

Godkjent elektronisk av styret i HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2022



Årsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 075 475	4 020 312	4 034 063	4 321 698
Sum		**4 075 475**	**4 020 312**	**4 034 063**	**4 321 698**
Nedskrivning av IN innbetalinger		340 895	0	0	0
Sum andre inntekter		**340 895**	**0**	**0**	**0**
Sum		**4 416 370**	**4 020 312**	**4 034 063**	**4 321 698**
Forretningsførsel og revisjon	2	144 273	138 773	149 000	153 500
Lønn og honorarer	3	239 610	239 610	239 610	299 610
Vedlikehold	4	5 357 784	650 513	967 500	705 000
Eksterne tjenester	5	1 598 398	505 413	425 700	560 000
Kabel-tv og bredbånd		290 743	289 080	292 775	15 000
Forsikring		348 533	318 614	350 000	380 000
Kommunale avgifter		658 316	632 842	658 156	747 000
Brensel og strøm		158 957	134 810	160 000	150 000
Andre driftsutgifter	6	208 159	138 519	106 900	105 000
Tap på krav		5 065	0	0	0
Ekstraordinære kostnader	7	1 156 269	3 160	0	0
Sum		**10 166 107**	**3 051 335**	**3 349 641**	**3 115 110**
Driftsresultat		**-5 749 737**	**968 977**	**684 422**	**1 206 588**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	11 863	1 924	0	0
Rentekostnad	9	298 783	175 916	153 761	577 389
Andre finansposter	10	36 211	37 678	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-250 709**	**-136 313**	**-153 761**	**-577 389**
Årsresultat	**11**	**-6 000 445**	**832 664**	**530 661**	**629 199**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-7 529 029	-809 322	-835 357	-625 785
Opptak lån		13 122 500	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-406 974**	**23 343**	**-304 696**	**3 414**

Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 450	5 685
Til gode av forretningsfører		-147	130
Forskuddsbetalte kostnader	12	192 831	257 563
Andre fordringer		33 065	42 167
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 086 770	1 351 323
Innestående på særvilkår		7 785	7 734
Sum omløpsmidler		**1 344 755**	**1 664 601**
SUM EIENDELER		**1 344 755**	**1 664 601**

Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 307 503	-4 140 167
Årets resultat	11	-6 000 445	832 664
Sum egenkapital	**13**	**-9 307 948**	**-3 307 503**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån		10 336 682	4 743 211
Sum langsiktig gjeld		**10 336 682**	**4 743 211**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	13 608
Gjeld til forvaltningsklient		-245	441
Leverandørgjeld		213 241	118 120
Påløpne renter		48 937	13 466
Annen kortsiktig gjeld		54 088	83 259
Sum kortsiktig gjeld		**316 021**	**228 893**
Sum gjeld		**10 652 703**	**4 972 104**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 344 755**	**1 664 601**

Oslo 31.12.22
Styret i HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

Sted:_____, dato:_____

Åsmund Kaupang Styreleder	Tonje Cecilie Clausen Styremedlem	Anna Kvarberg Ekre 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. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Slik innfrielse i et sameie er ikke pantesikret.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	2 577 372	2 526 816	2 526 795	2 835 524
3607 Renter og avdrag	749 480	989 064	989 036	555 916
3612 Inntekt kabel-tv	293 232	293 232	293 232	15 000
3626 a konto renter særfordelt lån	64 262	0	0	200 062
3627 a konto avdrag særfordelte lån	148 004	0	0	447 196
3630 Dugnadsbidrag minus utbetaling ved deltagelse	95 400	59 400	73 800	100 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	147 600	154 800	151 200	168 000
3690 Andre inntekter	125	0	0	0
3691 Dugnadsgebyr	0	-3 000	0	0
Sum	**4 075 475**	**4 020 312**	**4 034 063**	**4 321 698**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	5 500	0	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar	134 424	134 424	138 000	142 500
Annen regnskapsførsel	4 349	4 349	4 500	4 500
Sum	**144 273**	**138 773**	**149 000**	**153 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 456 HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	210 000	210 000	210 000	270 000
Arbeidsgiveravgift	29 610	29 610	29 610	29 610
Sum	**239 610**	**239 610**	**239 610**	**299 610**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6600 Vedlikehold piper	1 902 089	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	5 396	20 417	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	2 624 676	0	400 000	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	55 551	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	103 477	30 000	0
6609 Vedlikehold belysning	213 286	0	0	150 000
6611 Vedlikehold porttelefon	19 478	43 546	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	7 500	13 094	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	248 306	3 141	450 000	500 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	288 000	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	35 204	40 033	6 000	20 000
6622 Vedlikehold balkonger	195 641	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	12 000	18 000	20 000
6632 Brannsikring	0	13 778	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	22 728	0	0	0
6641 Kontroll skadedyr	11 041	57 476	63 500	15 000
6642 Kontroll sopp / skade	71 989	0	0	0
6650 Annet vedlikehold	450	0	0	0
Sum	**5 357 784**	**650 513**	**967 500**	**705 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	14 356	8 350	0	15 000
6720 Juridisk rådgivning	759 290	51 000	0	0
6730 Teknisk rådgivning	39 593	15 621	50 000	50 000
6733 Andre honorarer	8 625	0	0	0
6750 Vakthold	106 043	89 835	92 500	120 000
6760 Vaktmestertjenester	217 031	161 482	143 200	180 000
6761 Renholdstjenester	147 148	130 788	100 000	150 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	15 994	0	0
6763 Ekstra renovasjon	57 318	32 344	40 000	45 000
6799 Andre konsulenttjenester	248 995	0	0	0
Sum	**1 598 398**	**505 413**	**425 700**	**560 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6311 Leie parkering	1 635	0	0	0
6500 Verktøy og redskaper	0	689	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	22 600	22 200	23 900	24 000
6825 Kopiering	3 072	2 464	0	0
6905 Mobiltelefon	1 117	2 235	3 000	0
6910 Kostnader Internett	11 451	10 983	11 000	12 000
6940 Porto	8 909	7 056	0	0
7190 Andre reisekostnader	2 140	0	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	11 000	0	0	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	499	0	0	0
7720 Møtekostnader	18 179	3 439	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	5 527	6 887	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 040	1 700	0	0
7773 Gebyrer og garantier	22 910	14 353	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	7 348	8 165	4 000	4 000
7785 Driftsavtale fjerning av tagging	21 000	21 000	25 000	25 000
7790 Andre driftskostnader	9 196	5 785	20 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	9 923	10 981	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	6 651	3 278	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	40 136	17 261	20 000	20 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	2 825	44	0	0
Sum	**208 159**	**138 519**	**106 900**	**105 000**

Note 7 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8500 Ekstraordinære kostnader	0	3 160	0	0
8506 Kostnader erstatning skadesak	1 156 269	0	0	0
Sum	**1 156 269**	**3 160**	**0**	**0**

Ekstraordinære kostnader er erstatning til Bane Nor Eiendom på kr 606 260,36 og til BNE Schweigaards gate på kr 535 008,29. I tillegg er det erstatning på kr 15 000 til beboer.

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	10 956	137	0	0
8052 Renteinntekt høyrentekonto	51	12	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	856	1 775	0	0
Sum	**11 863**	**1 924**	**0**	**0**

Noter 456 HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8144 Lån 12.13.06.31531	4 002	119 934	97 023	0
8146 Lånenr 1636.49.89966	189 669	0	0	200 062
8150 Lånenr 1213.30.36677	2 163	55 981	56 738	0
8151 Lånenr 1636.49.89974	49 257	0	0	0
8152 Lånenr 1636.64.06518	53 385	0	0	377 327
8159 Andre rentekostnader	307	0	0	0
Sum	**298 783**	**175 916**	**153 761**	**577 389**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Utbytte forsikring	36 211	37 678	0	0
Sum	**36 211**	**37 678**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	**1 435 708**	**1 412 366**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-6 000 445	832 664
Opptak av langsiktig lån	13 122 500	0
Avdrag langsiktig lån	-7 529 029	-809 322
B. Årets endring i disponible midler	**-406 974**	**23 343**
C. Disponible midler 31.12	**1 028 734**	**1 435 708**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	40 963	121 646
1742 Forskuddsbetalt forsikring	151 868	135 917
Sum	**192 831**	**257 563**

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Sammenslåing av lån.			Rehabilitering	Piperehabilitering saksomkostninge og refin. av lån 16364989974.
Lånenummer:	**16364989966**	**12133036677**	**12130631531**	**16364989974**	**16366406518**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016	2015	2022	2022
Rentesats:	5.35 %	3.75 %	3.75 %	5.10 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.12.2030	14.01.2022	14.01.2022	10.11.2022	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 947 500	1 987 186	7 114 409	3 700 000	6 175 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 578 028	3 165 183	0	0
Avdrag i perioden:	782 480	1 578 028	3 165 183	2 000 000	0
Opptak i perioden:	4 947 500	0	0	2 000 000	6 175 000
Lånesaldo 31.12:	**4 165 020**	**0**	**0**	**0**	**6 175 000**
Saldo 5 år frem i tid:	1 782 197	0	0	0	5 149 176

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364989966	3	103 314	309 942
	4	84 865	339 460
	3	81 175	243 525
	4	70 844	283 376
	2	70 106	140 212
	2	69 368	138 736
	2	68 630	137 260
	1	66 416	66 416
	2	63 464	126 928
	1	62 726	62 726
	1	61 988	61 988
	3	58 298	174 894
	1	57 561	57 561
	6	56 085	336 510
	1	54 609	54 609
	4	51 657	206 628
	1	50 181	50 181
	1	49 443	49 443
	4	47 967	191 868
	5	44 277	221 385
	2	42 801	85 602
	1	42 063	42 063
	4	41 326	165 304
	1	39 850	39 850
	1	38 374	38 374
	2	37 636	75 272
	2	36 898	73 796
	1	35 422	35 422

LÅN

	2	34 684	69 368
	1	33 946	33 946
	1	33 208	33 208
	2	30 994	61 988
	2	28 780	57 560
	1	26 566	26 566
	1	25 828	25 828
	1	24 353	24 353
	1	22 877	22 877
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366406518	3	141 977	425 931
	4	116 624	466 496
	3	111 554	334 662
	4	97 356	389 424
	4	96 342	385 368
	2	95 328	190 656
	3	94 314	282 942
	1	91 271	91 271
	3	87 215	261 645
	1	86 201	86 201
	1	85 186	85 186
	3	80 116	240 348
	1	79 102	79 102
	7	77 073	539 511
	1	75 045	75 045
	4	70 989	283 956
	1	68 960	68 960
	1	67 946	67 946
	4	65 918	263 672
	5	60 847	304 235
	2	58 819	117 638
	1	57 805	57 805
	4	56 791	227 164
	1	54 763	54 763
	1	52 734	52 734
	2	51 720	103 440
	2	50 706	101 412
	1	48 678	48 678
	2	47 664	95 328
	1	46 650	46 650
	1	45 636	45 636
	2	42 593	85 186
	2	39 551	79 102
	1	36 508	36 508
	1	35 494	35 494
	1	33 466	33 466
	1	31 438	31 438

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16366406518 har første avdrag 30.03.2023 med kr 43 737	3	141 977	335

LÅN

4	116 624	275
3	111 554	263
4	97 356	230
4	96 342	227
2	95 328	225
3	94 314	223
1	91 271	215
3	87 215	206
1	86 201	204
1	85 186	201
3	80 116	189
1	79 102	187
7	77 073	182
1	75 045	177
4	70 989	168
1	68 960	163
1	67 946	160
4	65 918	156
5	60 847	144
2	58 819	139
1	57 805	136
4	56 791	134
1	54 763	129
1	52 734	125
2	51 720	122
2	50 706	120
1	48 678	115
2	47 664	113
1	46 650	110
1	45 636	108
2	42 593	101
2	39 551	93
1	36 508	86
1	35 494	84
1	33 466	79
1	31 438	74

Resultat og balanse med noter for HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

Styreleder	Åsmund Kaupang (sign.)	04.04.2023
Styremedlem	Tonje Cecilie Clausen (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Anna Kvarberg Ekre (sign.)	03.04.2023

VEDLEGG



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 underskudd på NOK 6 000 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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, 11. april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	11.04.2023 15.19.26

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 foregående 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

2023



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE torsdag 20.04.2023 kl. 17:00 - Kafé Saba i Hollendergata 10.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i HOLLENDERGATA 2-4-6 SAMEIE

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 34 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 35 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:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hans Martin Turøy 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 2022

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 270 000

4. Forslag

4.1 Tiltak for å redusere støy fra porter og dører

Forslag fra seksjon 37

I Hollendergata 2-4-6 har vi tre porter i forgården (altså parkeringsplassen): Én ut mot barnehagen, én ut mot Hollendergata og én inn mot svalgang i Hollendergata 4A og 4B.

To av disse portene, porten ut mot Hollendergata og porten inn mot svalgangen i H4A og H4B, er unødvendig støyende, henholdsvis på 107 dB og 81 dB.

Også utgangsdørene inn mot enkelte av oppgangene er unødvendig støyende (101 dB i oppgang H4A).

Felles for disse er at det benyttes dørpumper som ikke er egnet for utendørs bruk og/eller er beregnet for portens/dørens vekt.

> Forslag til vedtak:
>
> "Det vedtas å utbedre dette, erstatte uegnede og defekte dørpumper med egnede dørpumper, og at det videre gjøres nødvendige tiltak for å redusere støyen til et akseptabelt nivå."

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at porter og dører er noe støyete. Inngangsportene til byggene våre er gamle og delvis slitte. De er muligens heller ikke i tråd med byggets arkitektoniske utforming. En utbytting/oppgradering av dørpumper på nåværende tidspunkt bør derfor sees i sammenheng med dørenes alder og helse, samt i sammenheng med det nåværende låssystemet, som også er klart for utbytting.

Det er videre ikke definert hva som er et akseptabelt støynivå for en port i en 1890-bygård i sentrum av en by. Hvilke videre tiltak som må gjøres for å oppnå et ønsket støynivå er dermed også uklart, og har en ukjent kostnad knyttet til seg.

Styrets anbefaling er at arbeid med dører, dørpumper og låsssystemer sees under ett og legges til et senere tidspunkt grunnet sameiets nåværende økonomi.

Vedtak:
1 stemte for det foreslåtte vedtaket, 30 stemte for styrets innstilling og 4 stemte blankt.

Styrets innstilling ble vedtatt.

4.2 Vedtektsendring som åpner for flere "fullverdige" styredlemmer og valgfrie varamedlemmer

Forslagsstiller: Styret

Sameiestyret i Hollendergata 2-4-6 er flatt organisert og oppgavene fordeles jevnt. Til nå har styret bestått av to varamedlemmer, to styremedlemmer og én styreleder. Styrets størrelse og organisering fungerer godt og forskjellen mellom "fullverdige" styremedlemmer og varamedlemmer har ikke hatt noen betydning for graden av deltakelse.

For å gjøre det enklere for alle aktive deltakere i styret å bidra til forskjellige oppgaver, f.eks. gjennom arbeid i OBF sin styreportal (der kun styremedlemmer og styreleder har tilgang), ønsker styret å endre vedtektenes ordlyd slik at styrets sammensetning vil kunne bli: inntil 4 styremedlemmer, én styreleder, pluss eventuelle varamedlemmer. Styret mener at en slik endring er godt fundert i loven om eierseksjoner;

§54: "Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene"

§55: "Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette"
Den aktuelle delen av sameiets vedtekter leser per i dag;

§7 STYRET
"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer. I tillegg skal det også velges
1.varameldem og 2.varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt."

Vedtak:
Hollendergata 2-4-6 Sameie sine vedtekter, paragraf 7 Styret, endres til:

"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."

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder som har ett år igjen av sin periode: Åsmund Kaupang

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Anna Kvaberg Ekre

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Tonje Clausen

Valgkomitéen innstiller på Annika Ødegaard Bohnenblust som nytt styremedlem.

Vedtak:
Annika Ødegaard Bohnenblust, Svein-Erik Høybakken og Tommy Hagen ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Svein-Erik Høybakken

Valgkomitéen innstilte på Sigrid Hvidsten som nytt varamedlem.

Vedtak:
Sigrid Hvidsten og Camilla Aarsrud ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité for 2 år

Medlemmer som har fullført sin periode: Mari Rehaug og Camilla Aarsrud

Vedtak:
Hans Martin Turøy og Hilde Singsaas ble enstemmig valgt til å sitte i valgkomitéen for 2 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 18.05

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Åsmund Kaupang, 1 år igjen
- Styremedlem, Tonje Cecilie Clausen, 1 år igjen
- Styremedlem, Annika Ødegaard Bohnenblust, for 2 år
- Styremedlem, Svein-Erik Høybakken, for 2 år
- Styremedlem, Tommy Hagen, for 2 år
- Varamedlem, Sigrid Hvidsten, for 1 år
- Varamedlem, Camilla Aarsrud, for 1 år

Protokoll for Hollendergata 2-4-6 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	24.04.2023
Protokollvitne	Hans Martin Turøy (sign.)	11.05.2023

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

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VAHLSGATE 1
0187 OSLO

PROSJEKT	SCHWEIGAARDSGATE 34 A-F (LANDBRUKSKVARTALET)
PROSJEKTNR.	50-15-8861
TILTAKSHAVER	LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS
ANSVARLIG SØKER	A-LAB

OSLO, 02.04.2024

SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN – REKKEFØLGEKRAV FOR OPPARBEIDELSE AV SAMFERDSELSAREAL – SCHWEIGAARDSGATE 34 A-F (LANDBRUKSKVARTALET) – OSLO – GBNR. 230/278 M.FL.

I forbindelse med kommende søknader om tiltak innenfor reguleringsplan *S-5163 Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet)*, søkes det med dette om midlertidig dispensasjon fra bestemmelse 16 med krav om opparbeidelse av offentlige samferdselsanlegg.

Dispensasjonsforhold
Bestemmelse 16 sier at «*Offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet*».

Iht. bestemmelse 5.1 inngår følgende i offentlige samferdselsanlegg i planen: kombinert kjøreveg/sykkelanlegg, annen veggrunn – grøntareal, annen veggrunn – grøntareal/parkering, samt fortau. Dette utgjør Platous gate og Hollendergata, med tilhørende samferdselsarealer (se figur 1).

Det er ønskelig å flytte dette kravet om ferdigstillelse til siste byggetrinn.
Det er utarbeidet en utbyggingsavtale med EBY som sikrer at opparbeidelsen finner sted. Avtalen er i skrivende stund (mars 2024) ferdig forhandlet, signert av utbygger, og skal til byrådet. Status i saken kan sees her: https://www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/eiendoms-og-byfornyelsesetaten/kunngjoringer-fra-eiendoms-og-byfornyelsesetaten/landbrukskvartalet-schweigaards-gate-34-a-f-utbyggingsavtale-pa-offentlig-horing#gref

Det søkes derfor om midlertidig dispensasjon fra kravet.


Figur 1: berørte felt markert med blått

Dispensasjonsadgang
For at dispensasjon skal kunne gis i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Videre må ikke dispensasjonen vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra lovens formålsparagraf eller regionale eller nasjonale hensyn. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Begrunnelse
Gjennom byggefasen for hele Landbrukskvartalet vil både Platous gate og Hollendergata nødvendigvis måtte benyttes av tungtransport, anleggstrafikk og leveranser, til og fra anleggsområdet. Eksisterende bygg skal refundamenteres, utbedres og bygges på. Noen bygg skal rives og flere bygg/kjellere skal føres opp. Trafikken i forbindelse med disse arbeidene vil slite på en nyopparbeidet vei, og kan medføre behov for ny opparbeidelse eller reparasjon av veien etter endt anleggstid. Dette anses som lite ønskelig, med tanke på både økonomi og miljø/ressursbruk.

Gjennom byggefasen vil det også løpende måtte etableres infrastruktur, som påkobling av fjernvarme, etablering av ny trafo, påkobling for vann og avløp osv. Hvis nye gater etableres før disse arbeidene er ferdigstilt, vil man måtte grave opp ny gategrunn. Det er derfor ikke ønskelig å opparbeide de nye veiene før all slik infrastruktur er etablert, noe som ikke vil skje før ved ferdigstillelse av siste byggetrinn.

De aktuelle veiene er regulert som offentlige, og skal derfor overtas av kommunen ved ferdigstillelse. Når veiene deretter skal benyttes som anleggsveier og i tillegg også graves opp i forbindelse med etablering av infrastruktur i grunnen, må det søkes tillatelse fra kommunen. Det synes derfor mest hensiktsmessig å opparbeide og overdra veiene til kommunen *etter* at de aktuelle arbeidene er ferdige.

Regulerte fortau i både Platous gate og Hollendergata er stedvis smalere enn dagens opparbeidede fortau. Det anses som fordelaktig med bredere fortau i anleggsfasen av hensyns til trafikksikkerheten. Det vil være uheldig å etablere smalere fortau så lenge det kjører tungtrafikk langs veiene til og fra byggeplassen, og det pågår byggearbeider ut til formålsgrenser.

Det er også viktig å vurdere tidspunktet for opparbeidelse av disse veiene opp mot den planlagte stengingen av ring 1 i forbindelse med realiseringen av nytt regjeringskvartal. Når Hammersborgtunnelen og Vaterlandstunnelen skal oppgraderes, vil ring 1 helstenges fra krysset St. Olavsgate/Pilestredet i vest til Oslo Plaza i øst. Byggearbeidene forventes å foregå fra sommeren 2024 til 2027. En stor del av trafikken vil flyttes til E18 Operatunnelen, og en mindre del vil flyttes til bygatene nord for ring 1. Sistnevnte omfatter gatene rundt planområdet.

Ring 1 er i tillegg en viktig utrykningstrasé for nødetatene. Når tunnelene stenges, mister etatene en god kjøretrasé med god geometri og blir henvist til å benytte gater med lavere standard. Stengingen fører til økt trafikk på de alternative gatene utenfor Ring 1 og dårligere framkommelighet i disse gatene, både for nødetatene og øvrig trafikk.

Det synes derfor uheldig å stenge Platous gate og Hollendergata for opparbeidelse i det samme tidsrommet.

Hensynet bak bestemmelse
Hensynet bak rekkefølgekrav for opparbeidelse av samferdselsarealer er å sikre at ikke områder bygges ut uten at nødvendige samferdselsarealer etableres. Den konkrete bestemmelsen det her søkes dispensasjon fra er formulert slik at kravet utløses ved første byggetiltaket innenfor området.

Hvis bestemmelsen har til hensikt å sikre at samferdselsarealene ferdigstilles i forbindelse med første byggetiltak, vil en utsettelse av dette krav til en viss grad tilsidesette hensynet bak kravet. Det er imidlertid usikkert om dette har vært en ønsket konsekvens av kravet. Det viktigste hensynet bak kravet – nemlig at området ikke kan bygges ut uten at samferdselsarealene ferdigstilles – blir imidlertid ikke tilsidesatt siden dette er sikret gjennom vedlagt avtale med EBY.

Fordeler og ulemper
Fordelen med å innvilge dispensasjon er at man unngår å måtte reparere nyetablert veigrunn etter endt anleggstid, slipper å innhente tillatelse fra kommunen for graving i kommunal vei, slipper å benytte kommunal vei som anleggsvei, beholder dagens fortsausbredde mens anleggsperioden foregår, samt unngår stenging av de aktuelle veiene samtidig som deler av ring 1 er stengt.

Ulempen ved å tillate at ferdigstillelse av samferdselsarealene utsettes er at nye beboere innenfor planområdet, og eksisterende beboere i området rundt, må vente på at disse arealene ferdigstilles. Vi kan imidlertid ikke se at denne ulempen er større enn ovennevnte fordeler, all den tid det er fungerende samferdselsarealer der i dag, inkludert arealer for myke trafikanter.

Konklusjon
Siden det er sikret i utbyggingsavtalen med EBY at samferdselsarealene (realytelsene) vil ferdigstilles ved ferdigstillelse av siste byggetrinn eller før, blir ikke hensynet bak kravet vesentlig tilsidesatt. Det synes også klart at det er en rekke klare fordeler ved å tillate en utsettelse av realisering av arealene, og at disse fordelene er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon synes derfor å være til stede for omsøkt tiltak.

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

Med vennlig hilsen/

MAIKEN SEGLEM

Arkitekt / Assosiert Partner

A_LAB

+47 90 07 43 15
maiken@a-lab.no
www.a-lab.no

A-LAB
www.a-lab.no

PB 458 Skøyen
0213 OSLO

office@a-lab.no
(+47) 22 12 22 63

A_LAB

11.04.2024 17:45:31 AR610264256

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

11.04.2024 17:45:31 AR610264256

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: 0301-999/325/0/0,

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
999	325	0	0

Eier: OSLO KOMMUNE, OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN

Adresse: 0301-999/47/0/0,

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
999	47	0	0

Eier: OSLO KOMMUNE, OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Innhegning

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Mildertidig dispensasjon for utsettelse av krav om opparbeidelse av veier

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

I forbindelse med kommende byggesaker (som vil bli varslet separat) er det ønskelig å flytte krav om utbygging av offentlige veier fra brukstillatelse (når byggene tas i bruk) til ferdigattest (når bygg og anlegg er helt ferdige). Se vedlagt brev, som pga. utsendelsesmetode legges ved to ganger.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlegg for beskrivelse

Begrunnelse:

Se vedlegg for begrunnelse

Plan(er) som gjelder for eiendommen

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

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS
E-post:	maren@aspelinramm.no
Telefon:	98476419

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	A-LAB AS
Organisasjonsnummer:	982165105
Telefon:	45661190
E-post:	nina@a-lab.no
Postadresse:	Drammensveien 130, Inngang B12, 0277 OSLO

Nabovarselet er signert av

NINA VON UBISCH på vegne av A-LAB AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

11.04.2024 17:45:31 AR610264256

11.04.2024 17:45:31 AR610264256

Filvedlegg:

B-02_Dispensasjonssøknad - reguleringsbestemmelse 16 - samferdsel.pdf

B-02_Dispensasjonssøknad - reguleringsbestemmelse 16 - samferdsel.pdf

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JASSER EIENDOM AS
Halfdan Kjerulfs vei 6D
1410 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.03.2024
	202318691 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	HOLLENDERGATA 2E	Eiendom:	230/127/0/0
Tiltakshaver:	JASSER EIENDOM AS	Søker:	JASSER EIENDOM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Hollendergata 2 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring som vi mottok 07.03.2024.

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.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318691			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje	A20_01	19.12.2023	1/4

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/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

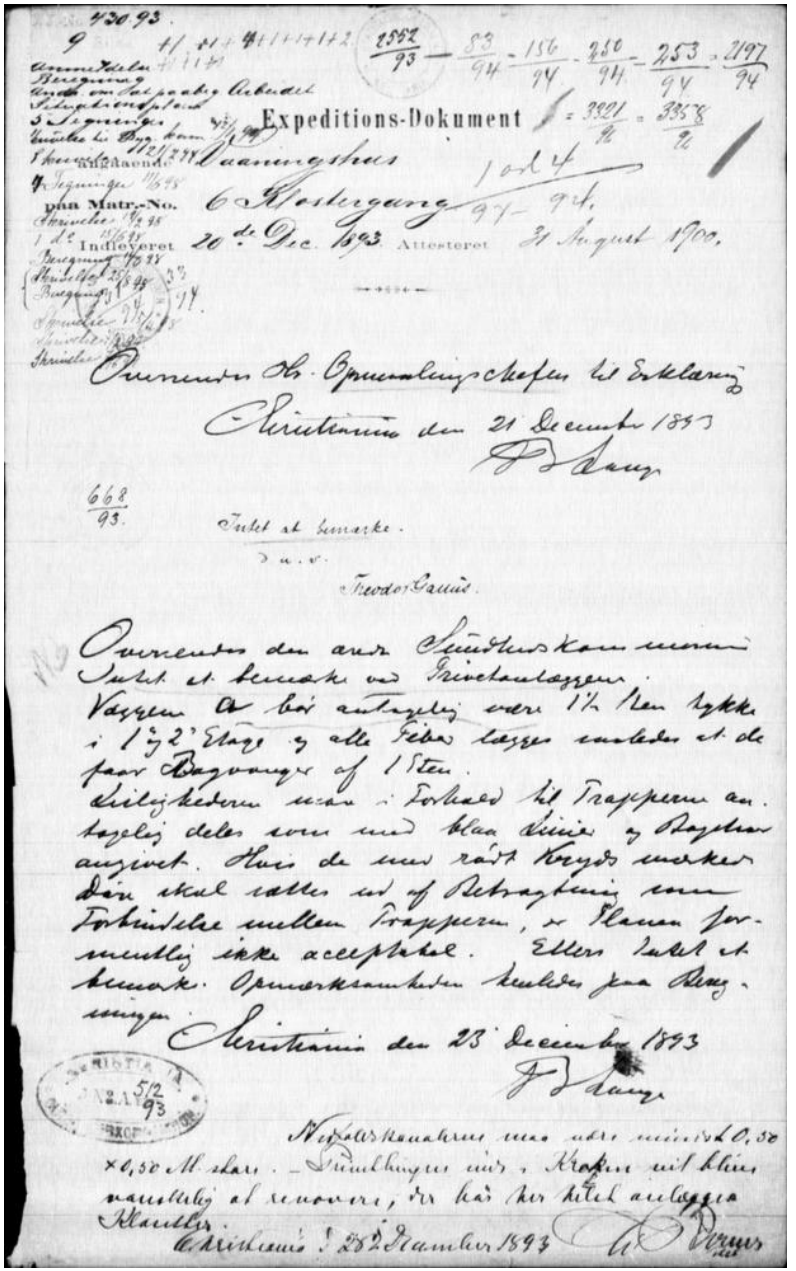
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
QDP ARKITEKTER AS, Kirkegata 10, 1440 DRØBAK



430 93.

9 +/ 81 + 41 + 117 + 12 = 282/93 — 83/94 - 156/94 - 250/94 - 253/94 - 2197/94

Anmeldelse
Besigtigelse
Endelig overtagelse
Tilbageleveret
Expeditions-Dokument = 3321/94 = 3358/94
Indleveret
Tegninger
Anmeldelse
Tegninger
Jord 4
Jord- No. 6 Klostergang 94-94.
Anmeldelse
Indleveret 20de Dec. 1893 Attesteret 21 August 1900.
Tegninger
Besigtiget
Tegninger
Anmeldelse
Tegninger
Skriftlig

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring

Christiania den 21 December 1893

668/93.

Tuket at bemærke.

p. u. v.

Theodor Sarauw.

Overrendes den anm. Skyldskommission
Tuket at bemærke ved Trinstøberiet.
Vaggen er bar antagelig over 1½ Sten tykke
i 1ste og 2den Etage og alle Fiber lagges omkring de
paa Vaggen af 1 Sten.
Tilbygningen vises i Forhold til Trappeen an-
tagelig delen vist med blaa Linie og Bygnin
angivet. Hvis de med rødt Kryds mærkede
Dele skal rives ned af Betragtning som
Forbindelse mellem Trappeen, er Planen for-
mentlig ikke acceptabel. Ellers Tuket at
bemærke. Opmærksomheden henledes paa Bygn.
vaaningen.

Christiania den 23 December 1893

5/2 93

Nivellements-Bemærkninger vises ved minimum 0,50
× 0,50 M. store. — Trinstøbningen vises i Kroppen med blaa
vandrette Streger, der bør ikke tillades anlagte
Skunkler.

Christiania d. 28 Januar 1894

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0321/23
Vår referanse: 3206338/21637375
Bestilling: C3 2023-06-13 (7) 116

Dato
13.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
24895	105	7.4.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	127	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Holendergata 2-4-6 AS
c/o Tine Meieriet Øst BA
Boks 113, Kaldbakken
0902 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Begjæring om:
☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	230	125		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
933726592	AS Holendergaten 2-4-6	1/1

TINGLYST
DAGBOKNR.: 24895
7 APR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17								41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8												44				56			
9												45				57			
10												46				58			
11												47				59			
12												48				60			

se vedlegg 1

Doknr: 24895 Tinglyst: 07.04.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 6 089,00 =nevner: 6 089,00

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
8/12-2005	Håvard Gaarshogen Ole Svingstad Toril Brede	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Avtrykk sett etter avtale med Ingunn Solaas 17/2-06. AHT

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7cg 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Oslo, 12/12-2005	Håvard Gaarshogen Ole Svingstad Toril Brede	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
12/12-2005	Håvard Gaarshogen Ole Svingstad Toril Brede	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
230	127	1	82	, Oslo	kommune

Dato	Stempel og underskrift
28/2- 2006	Beil Daniel Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
* 12/12-2005	Håvard Gjærstrøgen Ole Svinøya Tone Brede	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Vedlegg 1 til begjæring om oppdeling i eierseksjoner for gnr. 230 bnr. ~~129~~ 127 i Oslo

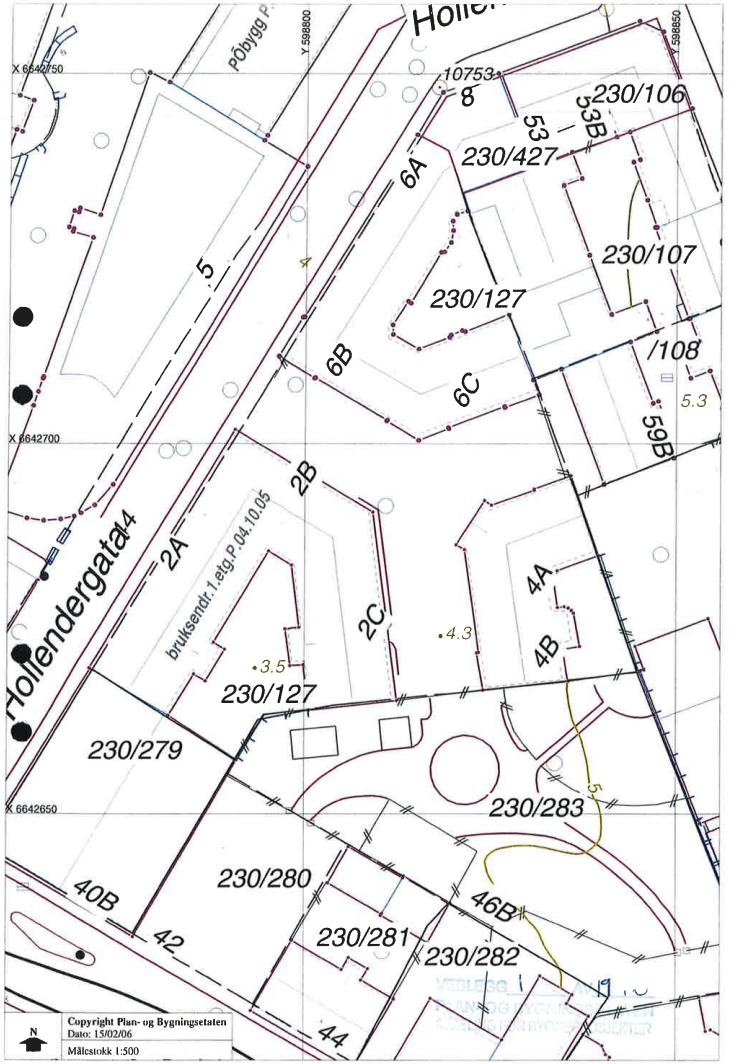
Seksjons nr	Formål	Brøk	Tillegs-areal
1	B	95	
2	B	42	
3	B	39	
4	B	47	
5	B	35	
6	B	36	
7	B	115	
8	B	84	
9	B	74	
10	B	96	
11	B	95	
12	B	140	
13	B	115	
14	B	94	
15	B	76	
16	B	95	
17	B	96	
18	B	140	
19	B	115	
20	B	94	
21	B	76	
22	B	96	
23	B	95	
24	B	140	
25	B	115	
26	B	96	
27	B	76	
28	B	68	
29	B	56	
30	B	80	
31	B	50	
32	B	46	
33	B	58	
34	B	51	
35	B	60	
36	B	76	
37	B	~~50~~ 50	
38	B	~~95~~	
39	B	76	
40	B	56	
41	B	110	
42	B	76	
43	B	56	
44	B	110	
45	B	76	
46	B	56	
47	B	110	
48	B	48	
49	B	67	
50	B	39	
51	B	47	
52	B	52	
53	B	65	
54	B	70	
55	B	90	
56	B	42	
57	B	78	
58	B	60	
59	B	65	
60	B	86	
61	B	93	
62	B	70	
63	B	79	
64	B	60	
65	B	65	
66	B	86	
67	B	93	
68	B	70	
69	B	79	
70	B	60	
71	B	65	
72	B	86	
73	B	93	
74	B	70	
75	B	79	
76	B	45	
77	B	33	
78	B	31	
79	B	54	
80	B	58	
81	B	57	
82	B	51	
SUM BRØK		**6089**	

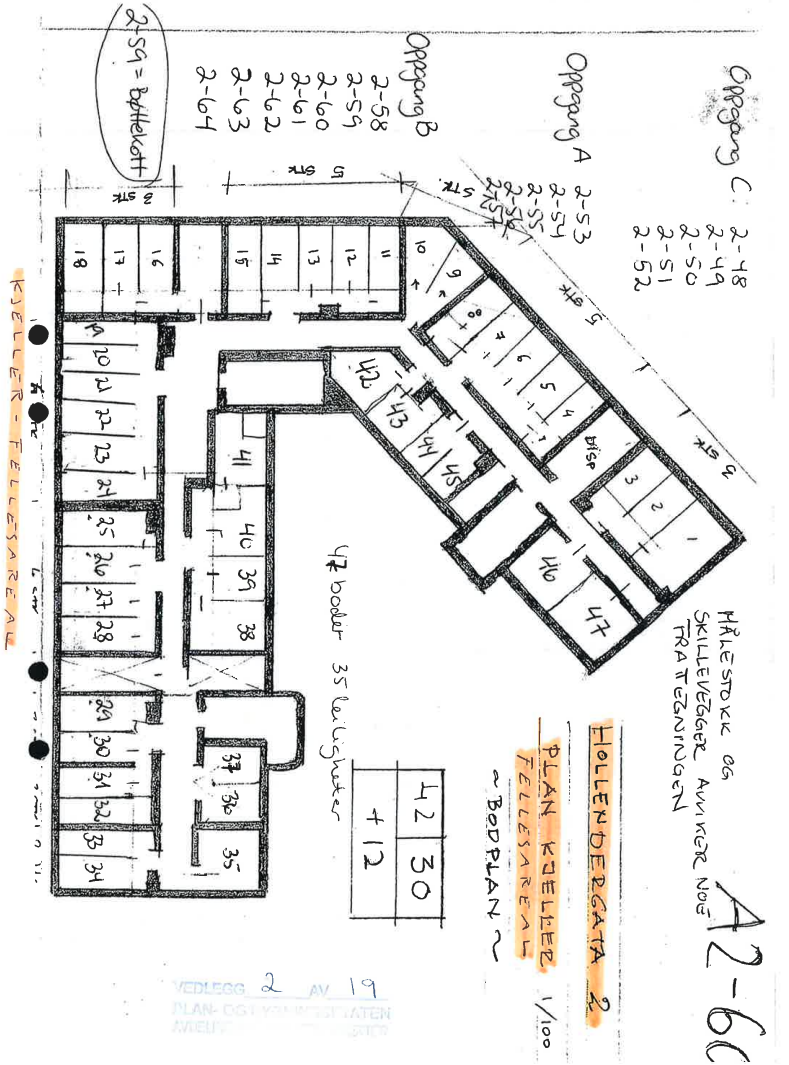
Det ble ikke avtale med Ingunn Selås 5.4.06 MH

Dato: 12/12-2005

Partenes underskrift:

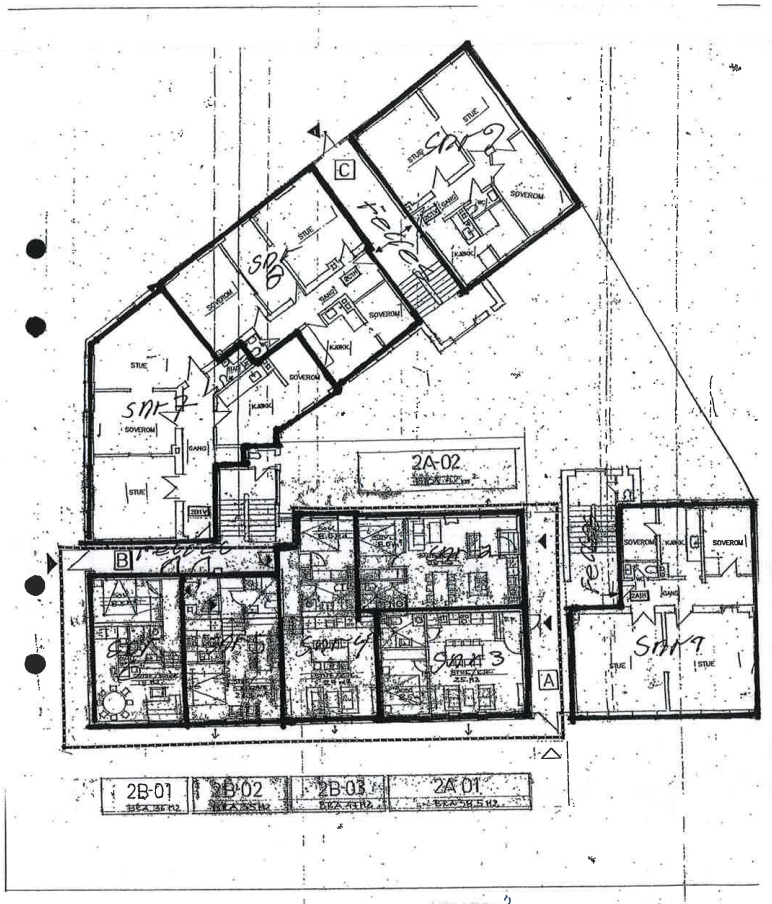
* Håvard Gjærstrøgen
Ole Svinøya
Tone Brede


X 6642750
X 6642700
X 6642650
Y 599800
Y 599850
10753
8
53
53B
230/106
230/427
6A
5
230/107
230/127
6B
6C
/108
5.3
59B
2B
2A
Hollendergata 4
bruksendr. 1.etg.P.04.10.05
2C
4A
4B
•4.3
•3.5
230/127
230/279
230/283
230/280
230/281
230/282
40B
42
44
46B
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 15/02/06
Målestokk 1:500


Oppgang C
2-48
2-49
2-50
2-51
2-52
Oppgang A
2-53
2-54
2-55
2-56
2-57
Oppgang B
2-58
2-59
2-60
2-61
2-62
2-63
2-64
2-59 = Bøttekott
KJELLER - FELLESAREAL
47 boder 35 leiligheter
42
30
+12
MÅLESTOKK OG SKILLEVEGGER ANVIKER NØYE TRA TEGNINGEN
HOLLENDERGATA 2
PLAN KJELLER FELLESAREAL
1/100
~ BODPLAN ~
A2-66
VEDLEGG 2 AV 19

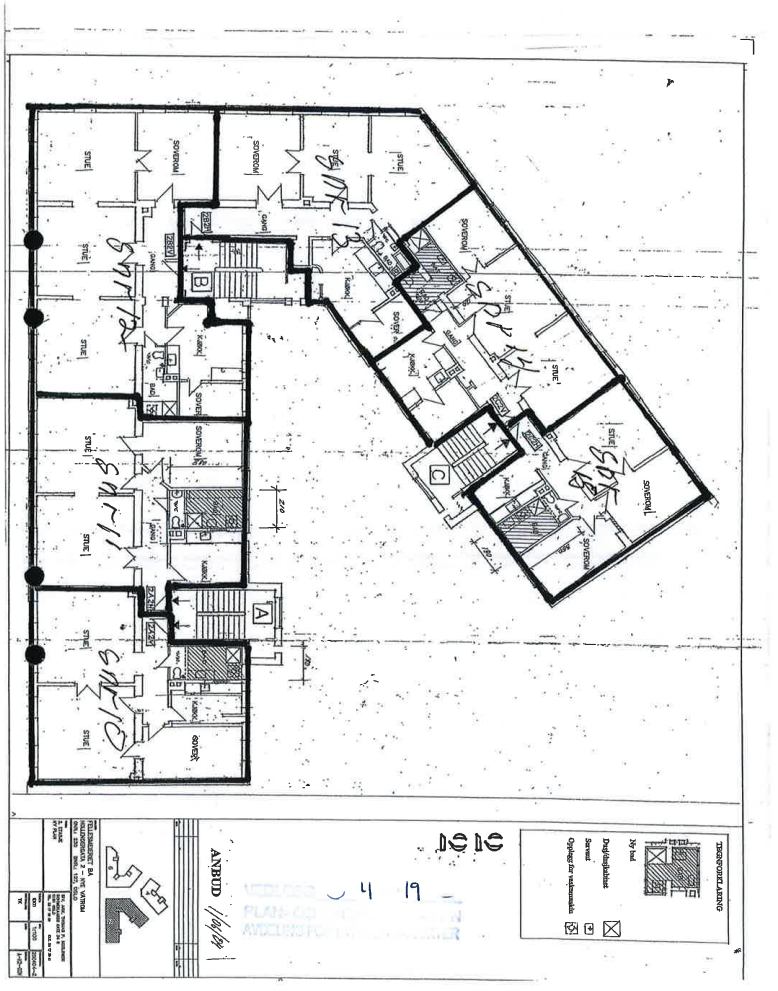
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 I Oslo
Side 2. Holendergata 2, 1. Etasje



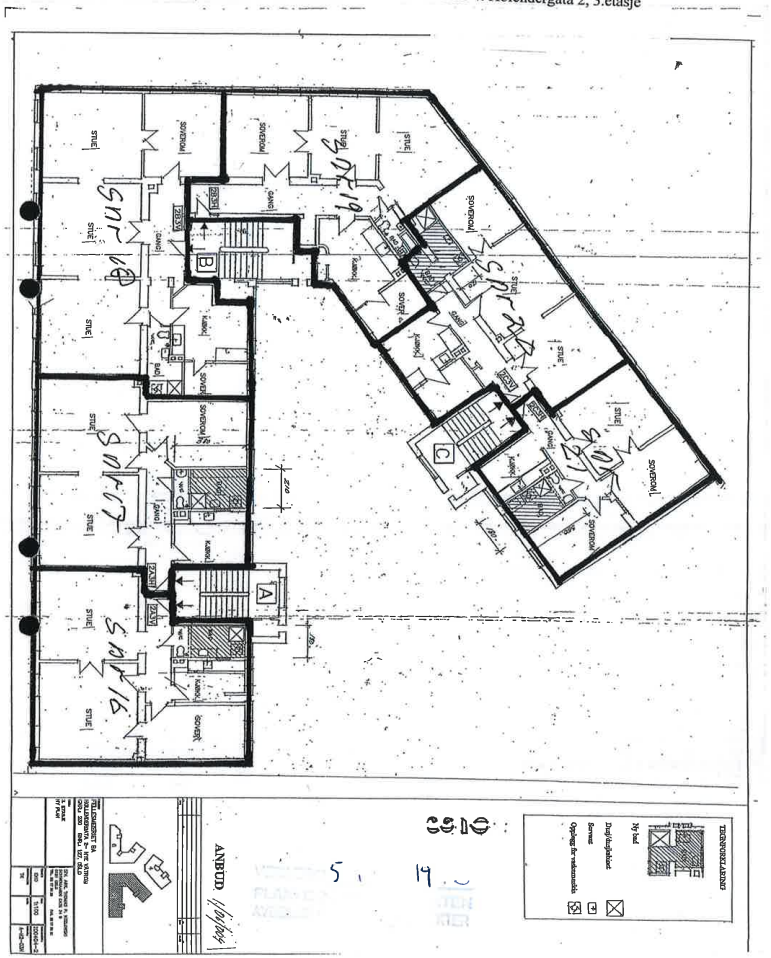
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 I Oslo
Side 3. Holendergata 2, 2. Etasje



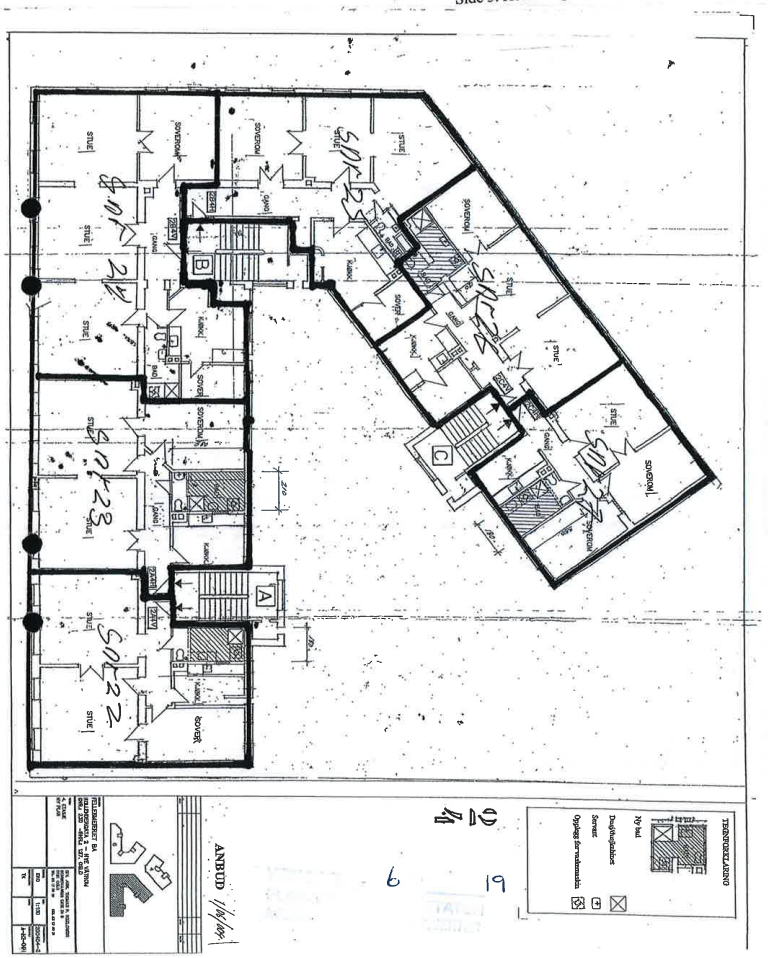
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 121 I Oslo
Side 4. Holendergata 2, 3.etasje

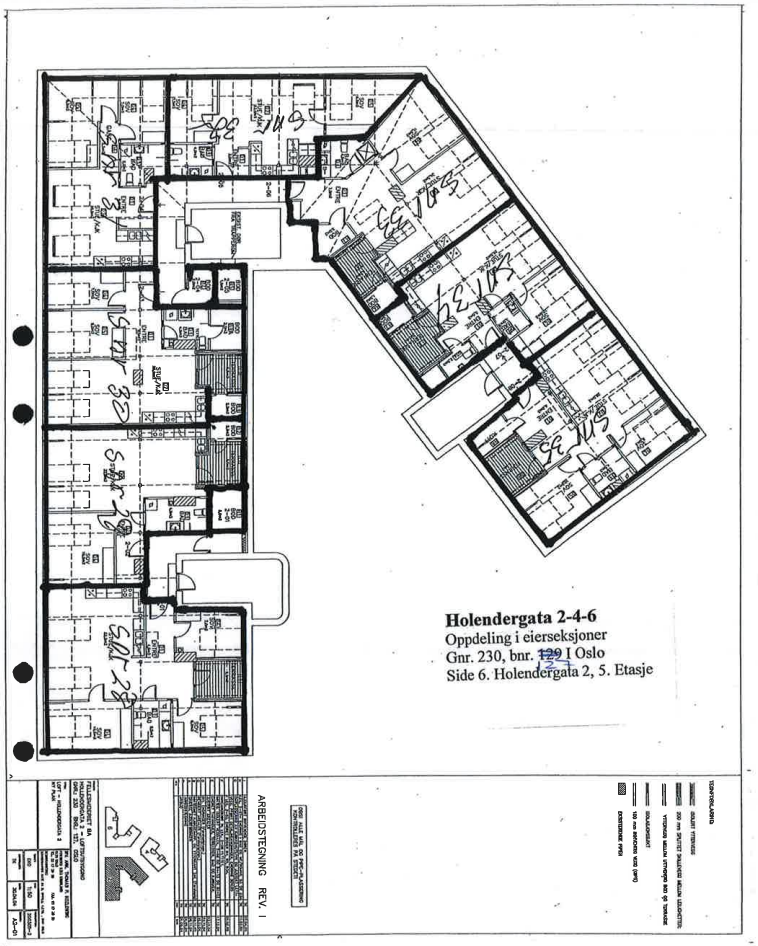


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 121 I Oslo
Side 5. Holendergata 2, 4. Etasje



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



7 av 19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

A4-6(

HOLLENDERGATA 4

PLAN KJELLER 1/100

FELLESAREAL

~ BODPLAN ~

MÅLESTOKK OG SKILLEVEGGER AVVIKER FRA TEGNINGEN

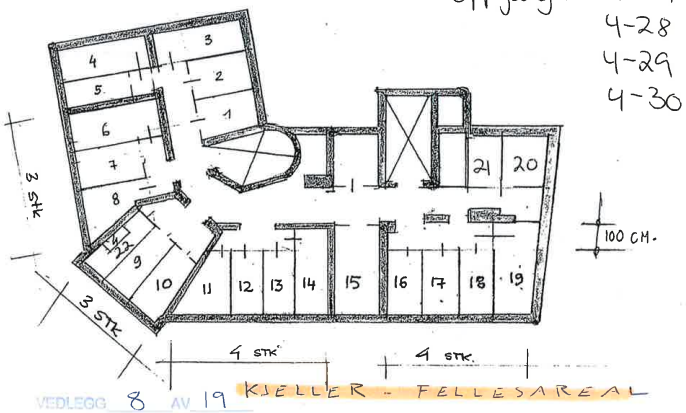
21	16
+ ~~5~~	

21 boder 16 leiligheter

Oppgang A 4-23
4-24
4-25
4-26

4-23 = Bottekott.

Oppgang B 4-27
4-28
4-29
4-30

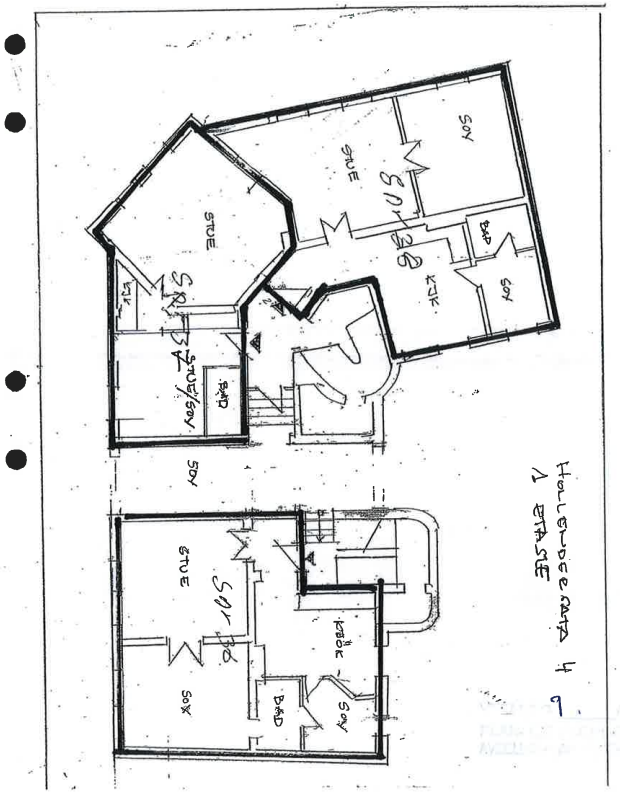


KJELLER - FELLESAREAL

VEDLEGG 8 AV 19

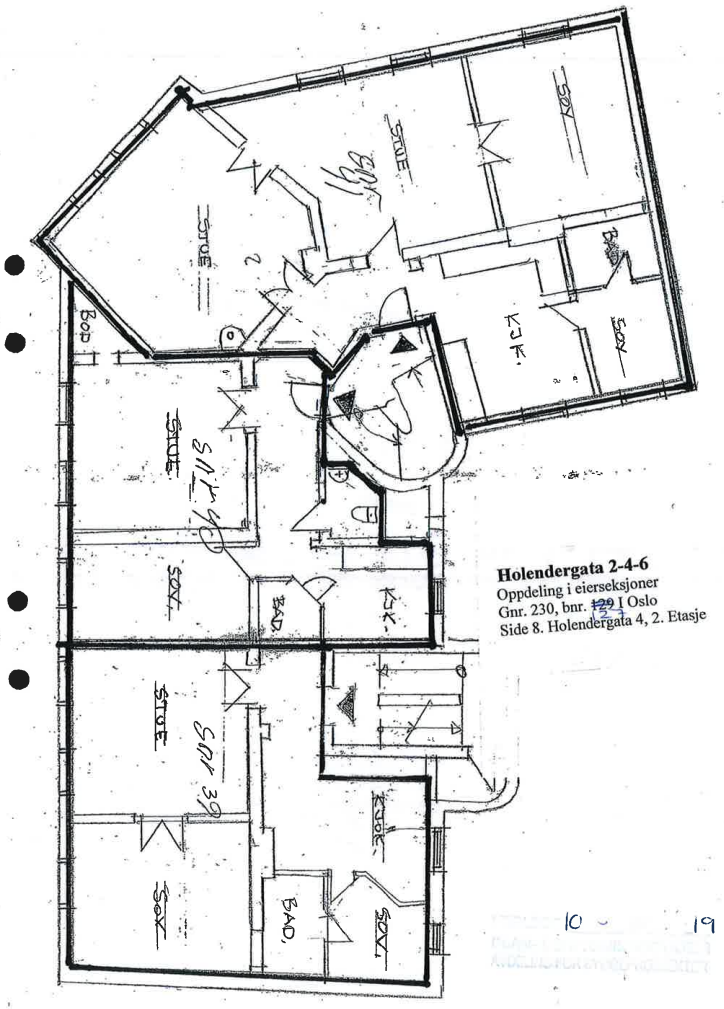
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 121 I Oslo
Side 7. Holendergata 4, 1. Etasje



9 19

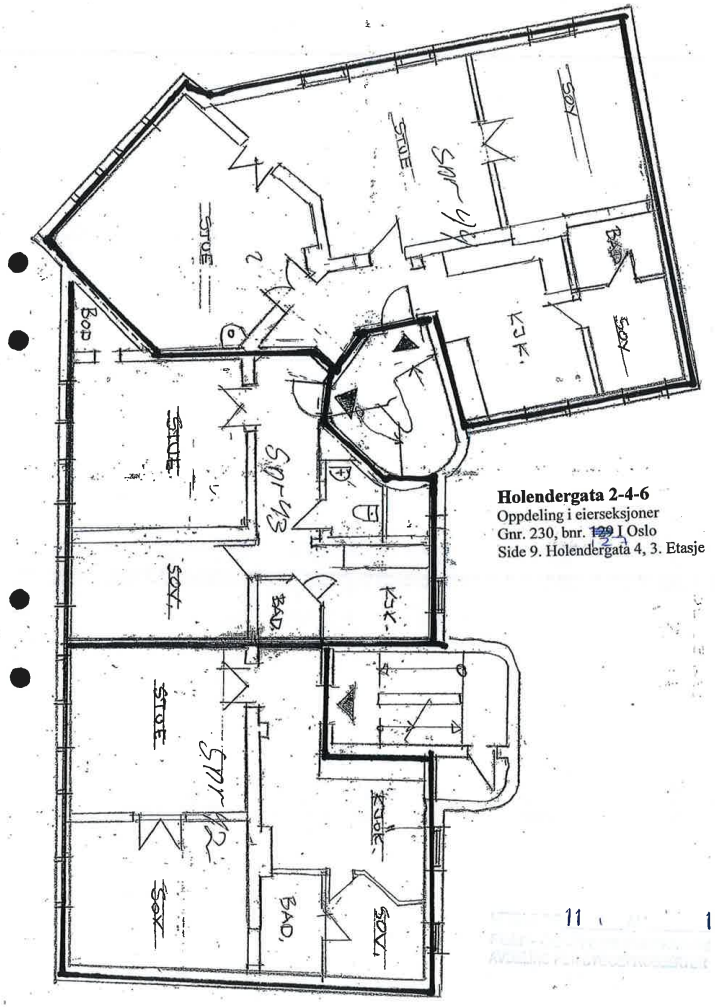
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



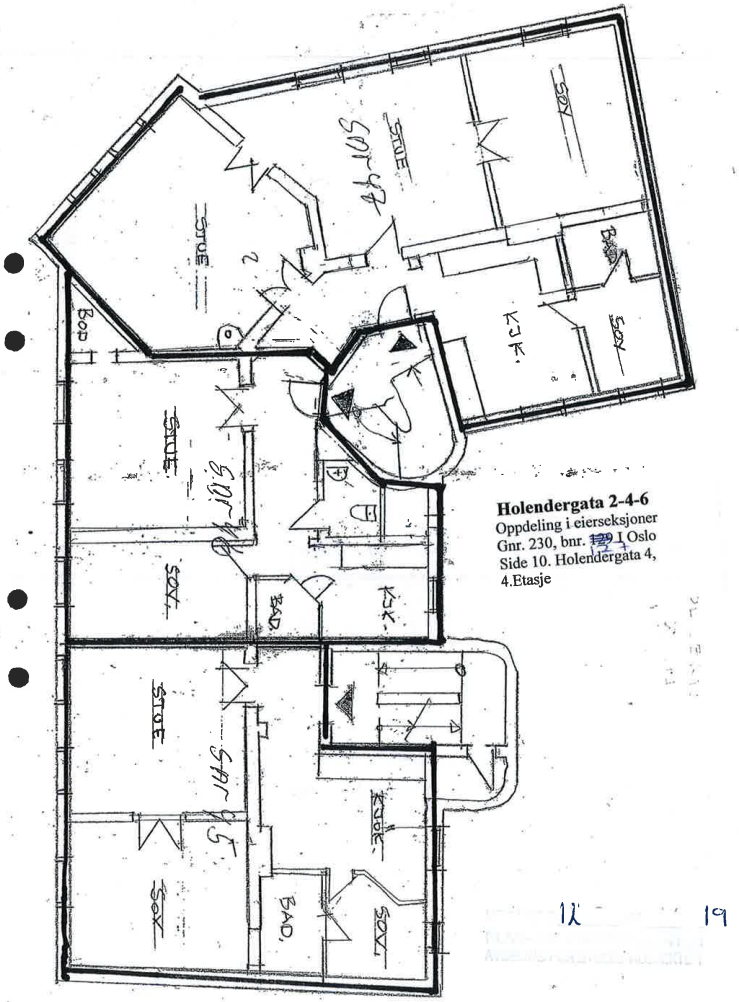
Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 121 I Oslo
Side 8. Holendergata 4, 2. Etasje

10 19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

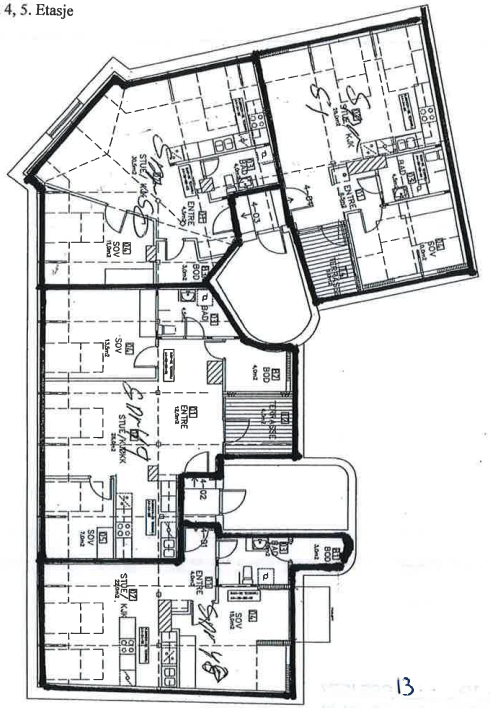


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

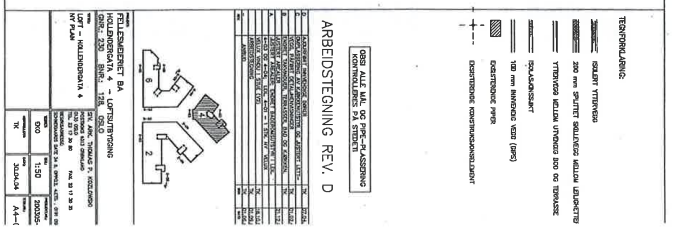


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 1 Oslo
Side 11 Holendergata 4, 5. Etasje



13 - 19



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

A6-6

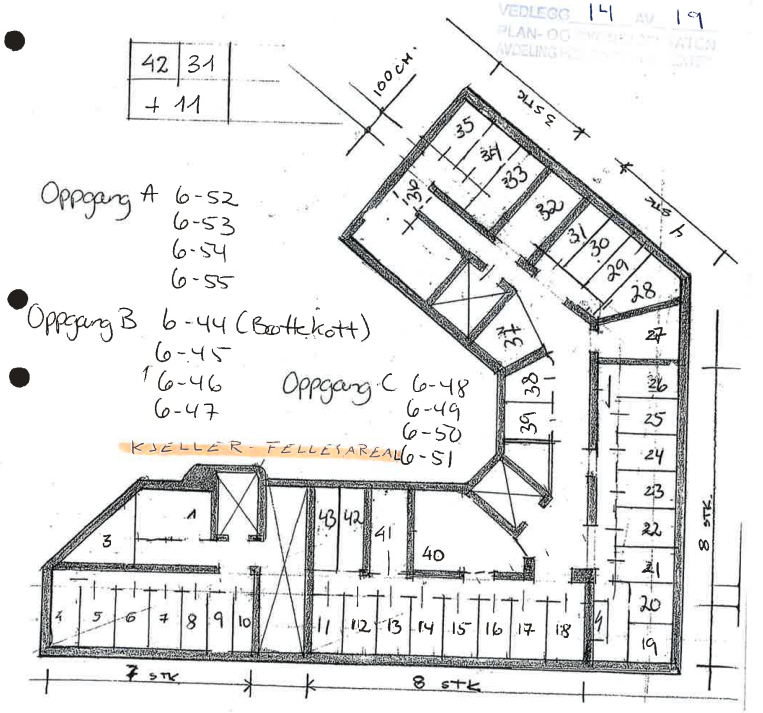
HOLLENDERGATA 6

PLAN KJELLER 1/100

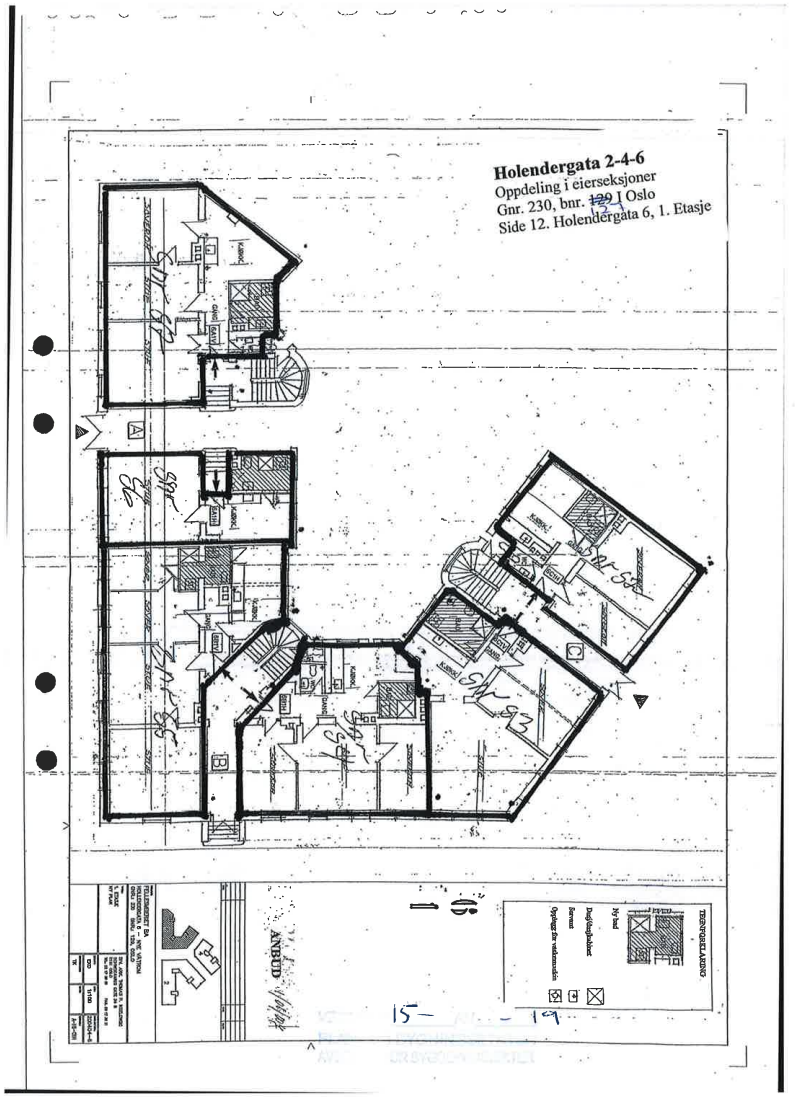
FELLESAREAL

BODPLAN

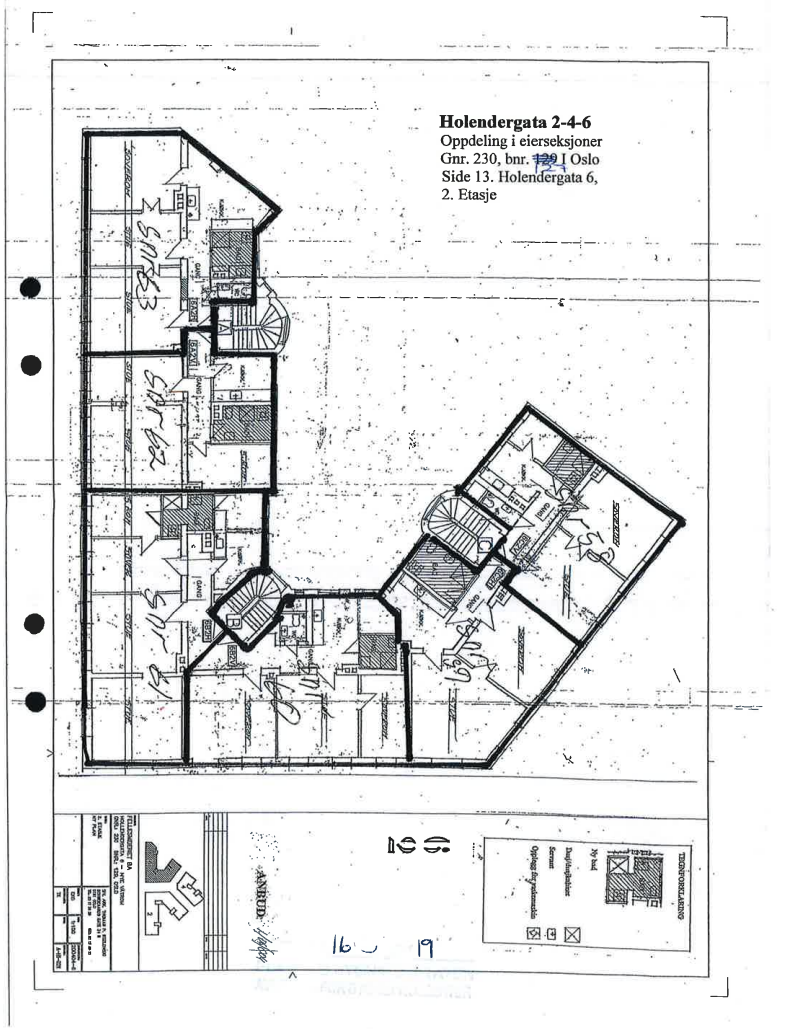
MÅLESTOKK OG SKILLEVEGGER AVVIKER FRA TEGNINGEN



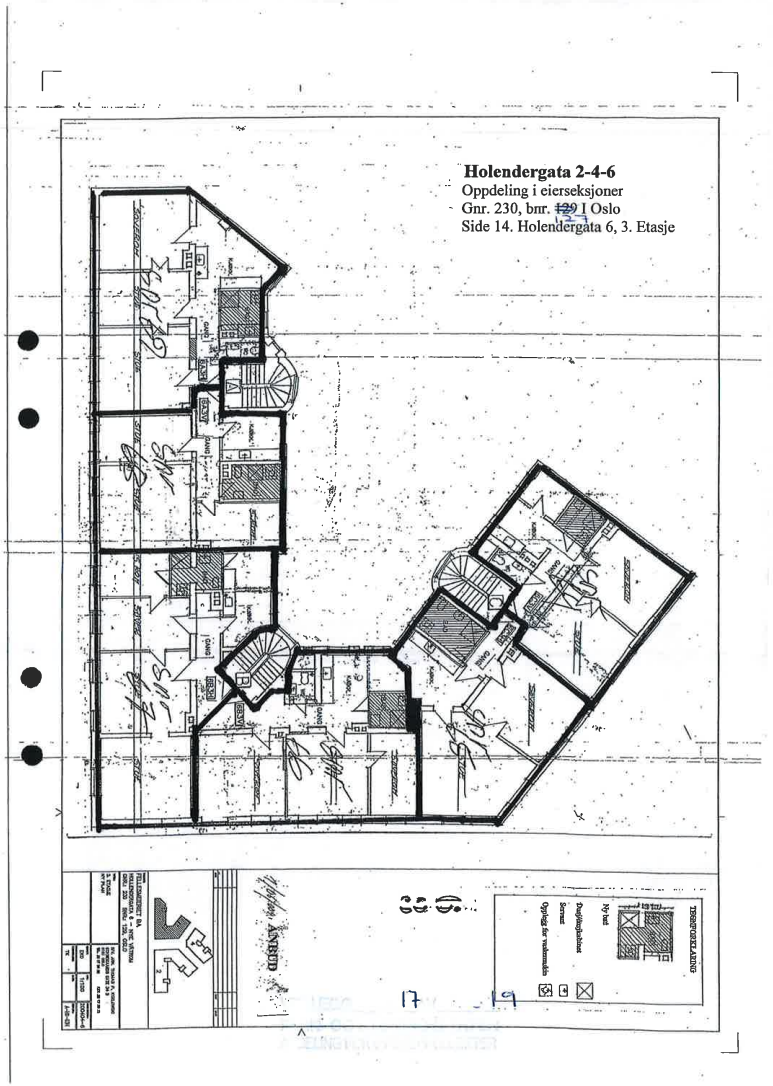
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



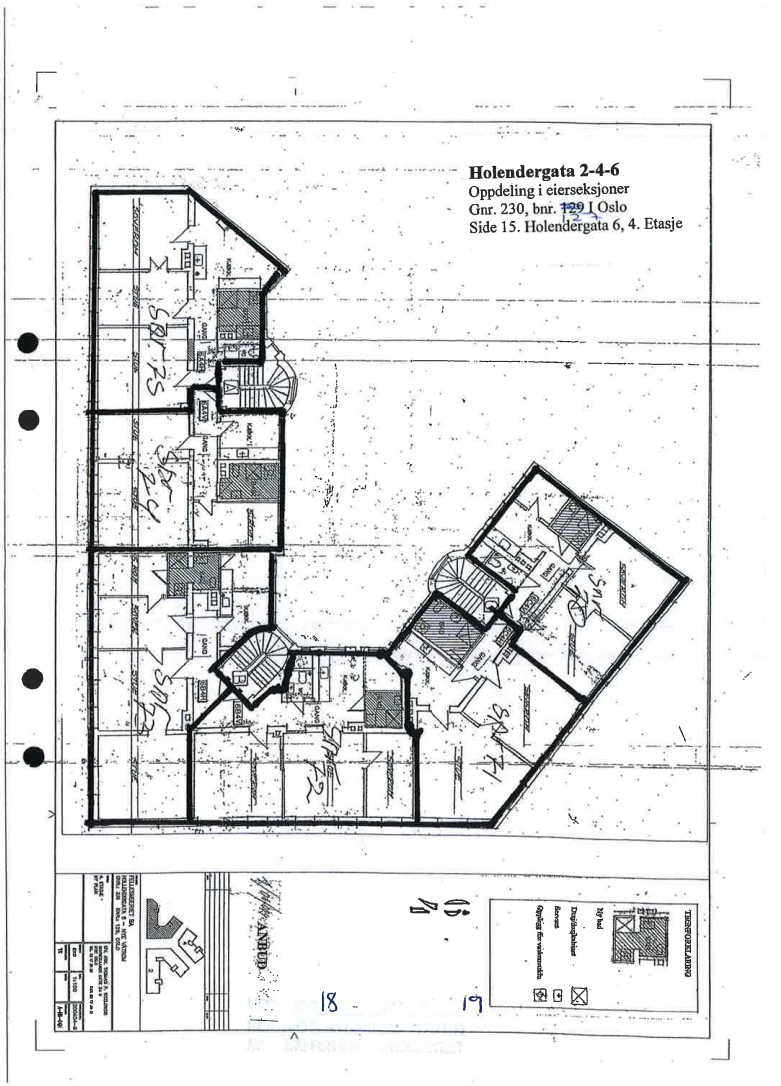
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



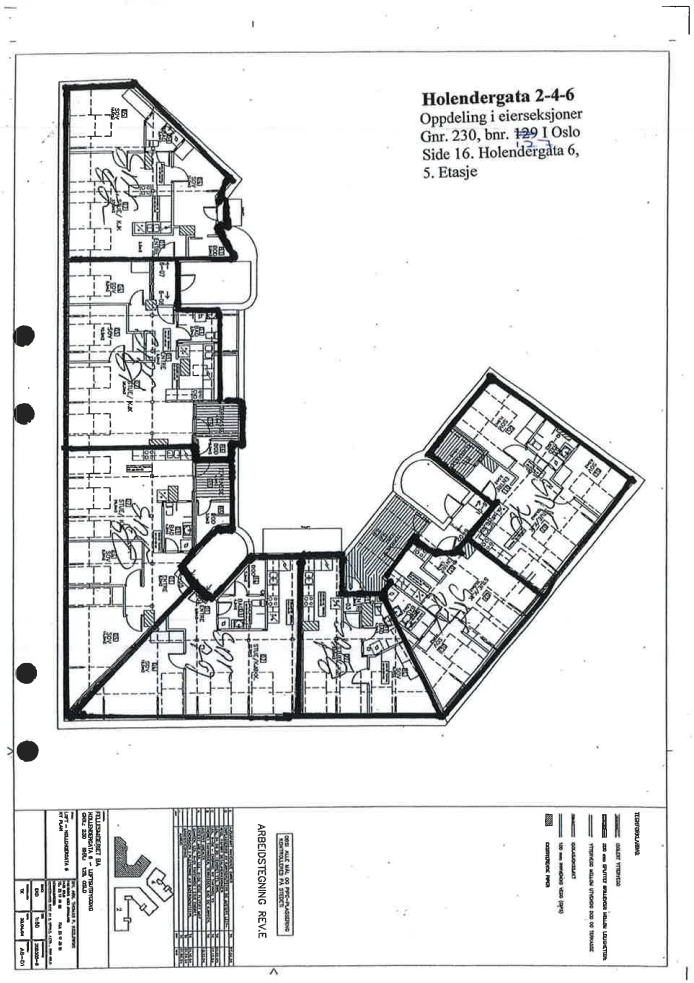
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



19 19

Hollendergata 2E

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 462 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 300 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	**9 min** 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser	**12 min** 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	**13 min** 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	**20 min** 1.7 km
Hersleb videregående skole	**14 min**
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**17 min** 1.4 km

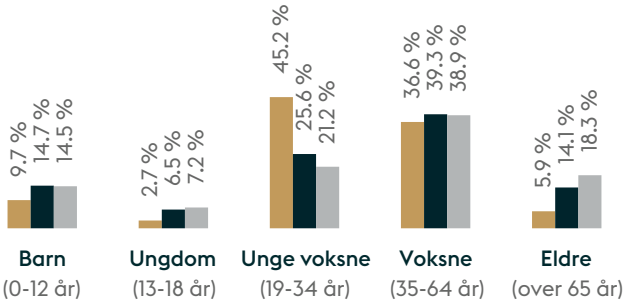
Offentlig transport

Politihuset Linje 37	**2 min** 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**8 min** 0.6 km
Middelalderparken Linje 13, 19	**9 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	**14 min** 1 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Nonneseter Kloster idrettsbarn... 75 barn	**3 min** 0.3 km
Papaya kanvas-barnehage (1-5 å... 33 barn	**4 min** 0.3 km
Gamlebyen barnehage (0-5 år) 68 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	6 min
Gamlebyen skole	7 min
Fresh Fitness Grønland	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 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 hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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/frogner

22 12 90 00

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0321/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hollendergata 2E 0190 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 127, snr 12 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