PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HOLLENDERGATA 6C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



etakst®

02.08.2025 Ref **xq6kg**

OPPDRAGSGIVER
Ronny Kvinge
ron-kvin@online.no
+47 938 56 311

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 01.08.2025

HOLLENDERGATA 6 C, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 230 BNR 127 FNR 0 SNR 71 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 7

Meglers verdivurdering

5 600 000

Ekskl. fellesgjeld

98 968 Fellesgjeld

5 698 968 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	-	-	-	-	-
Tomt					3088,8 m²	

Byggeår - ifølge takst 22.06.2025	1894
Soverom	1
Etasje(r)	4
Fellesutgifter/mnd	4388
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Platous Gate 11B, 0190 Oslo	10.09.2024	5 375 000	31 812	5 406 812	1899	74 m²
2	Borggata 4, 0650 Oslo	17.06.2025	5 650 000	24 098	5 674 098	1990	70 m²
3	Rubina Ranas Gate 7, 0190 Oslo	18.10.2024	5 850 000	0	5 850 000	2006	74 m²

PrivatMegleren Renommé har gleden av å presentere Hollendergata 6C!

Her får du en romslig og lys 2-roms plassert i 4.etasje med sentral beliggenhet på Grønland/Gamle Oslo. Området er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo med kort vei til "alt"!

Kort oppsummert:
- Luftig stue med peisovn fra 2022.
- Evalett kjøkkeninnredning er kombinert med en profilert kjøkkenbenk og heltre benkeplate fra Ikea, montert i 2019.
- Bad fra 2005 med tidløs innredning og opplegg for vaskemaskin.
- Romslig soverom med god plass for dobbeltseng og oppbevarings løsninger.
- Boligen disponerer bod i kjeller på ca. 6,8 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Henrik Skårdal
PrivatMegleren Renommé AS
henrik.skaardal@privatmegleren.no
+47 477 82 557

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Eierleilighet
Hollendergata 6 C, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 127, snr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 18.06.2025 **Rapportdato:** 22.06.2025 **Oppdragsnr.:** 16592-1717 **Referansenummer:** RJ8134

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten fremstår som et fullstendig oppussingsobjekt. Røropplegg er oppgradert til nyere system, trolig da badet ble tatt i 2005 iflg. tidligere prospekt.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Eierleilighet - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. (2+1 lag)
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandlinger gulv: laminat og orginale tregulv.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater, gipsplater og malt panel.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Stukkaturer på noen vegger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn.
Innvendig har boligen malte orginale fyllingsdører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2005 med servant, toalett, dusjkabinett, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Opplyst fra tidligere prospekt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innkassinger mot dusjsone gjør hulltagning ikke mulig. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Eldre Evalett kjøkkeninnredning med glatte fronter og heldekkende oppvaskkum.
Ikea kjøkkenbenk med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Integrert komfyr, induksjonstopp og opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Hovedstoppekran i baderomshimling samt på siden v/kjøleskap.
Det er avløpsrør av støpejern/MA, noe nyere dato.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank på ca. 120 liter i baderomshimling fra 2005.
Varmtvannstank på ca. 80 liter i kjøkkenbenk fra 2001.
Callinganlegg.
Panelovner.
Innlagt fiber. iflg. eier. Global Connect
Automatsikringer med skap i entre.
Skru hovedsikringer i felles trapperom.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

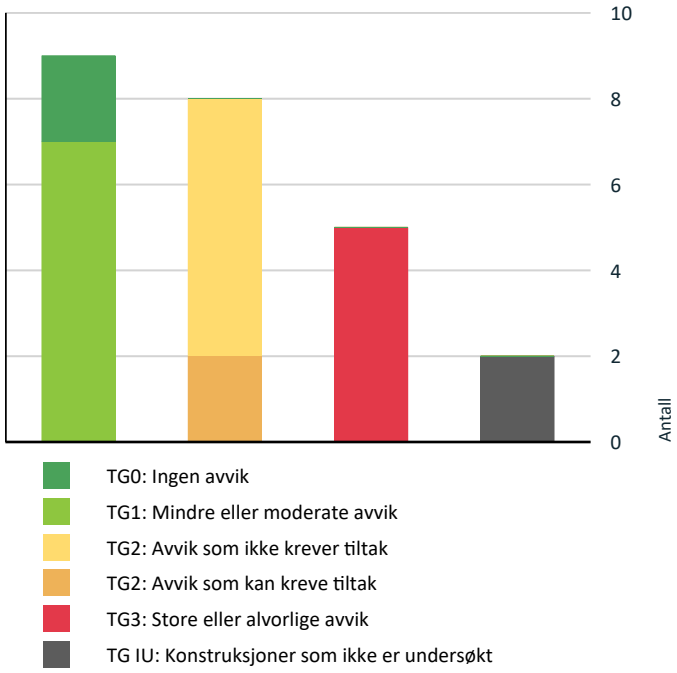
Lovlighet Gå til side

Eierleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

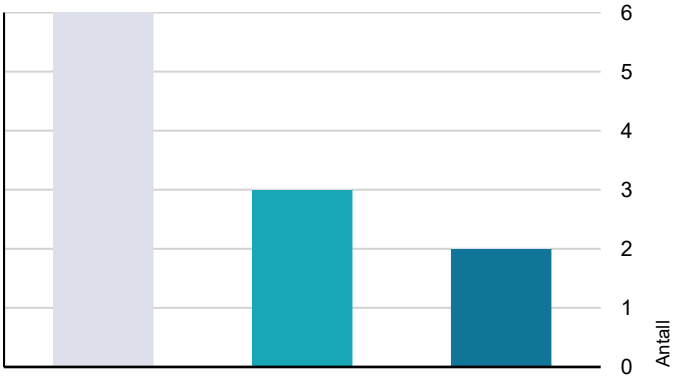
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, 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.

Eierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

EIERLEILIGHET

Byggeår
1894

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. (2+1 lag)

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).



Klassifisert entredør

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: laminat og orginale tregulv.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater, gipsplater og malt panel.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Stukkaturer på noen vegger.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Åpnet kjøkkenhimling etter lekkasje over

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Målt vilkårlig +/- 55 mm skjevhet på kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- min 42 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 49 mm skjevhet på soveromsgulv.
Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger og er ikke unormalt.
Det er ikke nødvendig med akutte tiltak og gulvene kan fint benyttes slik det er i dag.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Rehabiliterte piper i 2022



Nyere peisovn, 2022

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte orginale fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

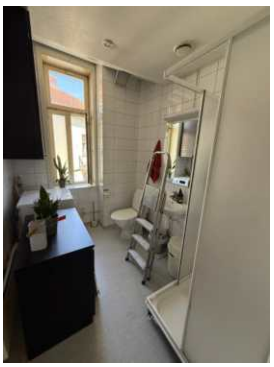
VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Opplyst fra tidligere prospekt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Baderom

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1894

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpning i membran mot kjøkken.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Membranen må skiftes.



Sluk ved dusjkabinett

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 2005 med servant, toalett, dusjkabinett, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

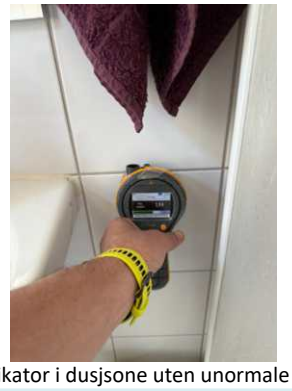
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innkassinger mot dusjsone gjør hulltagning ikke mulig.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.



Kontroll med fuktindikator i dusjsone uten unormale forhold

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Ikea kjøkkenbenk med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Integrert komfyr, induksjonstopp og opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes manglende sokler under benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre Evalett kjøkkeninnredning med glatte fronter og heldekkende oppvaskkum.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken



Røropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitt ventilator. Maglende glass under lyspærer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Hovedstoppekran i baderomshimling samt på siden v/kjøleskap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran for kjøkken på siden av kjøleskap.



Stoppekran for bad i baderomshimling.

Tilstandsrapport



Rør i rør system

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/MA, noe nyere dato.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Nyere avløpsrør i bygget-bilde fra kjeller.



MA rør i baderomshimling.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter i baderomshimling fra 2005.
Varmtvannstank på ca. 80 liter i kjøkkenbenk fra 2001.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank på ca. 120 liter i baderomshimling fra 2005.



Varmtvannstank på ca. 80 liter i kjøkkenbenk fra 2001.

TG IU Andre installasjoner

Callinganlegg.
Panelovner.
Innlagt fiber. iflg. eier. Global Connect

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 med skap i entre.
Skru hovedsikringer i felles trapperom.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

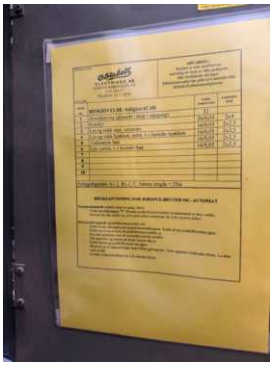


Skru hovedsikringer i fellestrapperom



Automatsikringer i entre.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Hull ut av elskap, må tettes med brannmasse

TG 0 Branntekniske 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.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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 Datert 2019

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling for bygget.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Felles brannvarslingsanlegg i bygget



Røykvarsler i entre



Brannslukker 6 kg datert 2019

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

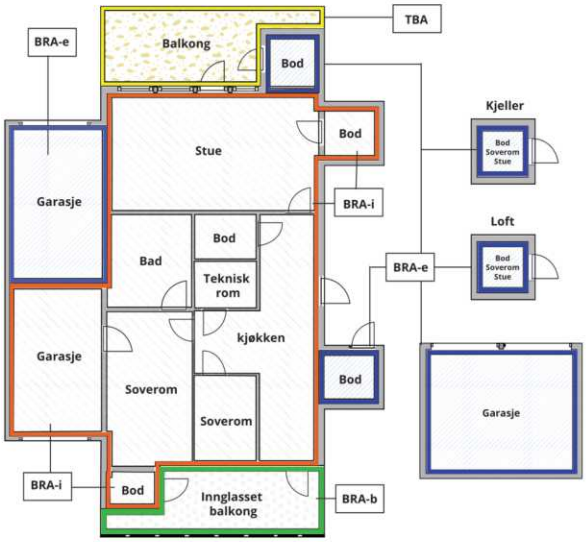
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	72			72	
Kjeller					
SUM	**72**				
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue ca. 313 cm.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 6,8 kvm. Mrk. H0401. Ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. 185 cm. (rått miljø i kjeller)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ikke rømningsgodkjente vinduer grunnet smale åpninger.

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)
Eierleilighet	72	0

Kommentar

Eierleilighet — Boder i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Ronny Kvinge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	127		71	3089 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse
Hollendergata 6 C

Hjemmelshaver
Kvinge Ronny

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hollendergata 2-4-6 Sameie	65 / 6089	Valle Vision AS	990319731

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

-Leiligheten ble malt etter kjøp i 2006.
-Noe kjøkkenskap ble demontert og så montert igjen. Nytt benkeskap fra Ikea ble montert.
-da dør til bad skulle endres ble det oppdaget at gulvbelegg ikke gikk over dørterskel, ikke utbedret. Heller ikke skjult.
2020-2021
-pga lekkasje fra leilighet /terasse over er det hull i taket som ikke er fikset.
-pga lekkasje fra terrasse er det noe elektrisk som er løst midlertidig av elektriker bestilt av sameiet, så det har jeg ikke kvittering for.
-lekkasjeproblem skal være løst da de bygget om problemområdet/hele terrassen, så jeg har etterspurt sameiet om rapporter på dette, men ikke fått svar enda.
-overnevnte er lett å se på befaring.
-sameiet har i 2022 utbedret alle pipeløp med pipe i pipe så jeg fikk da nytt ildsted, pluss at de klargjorde for et ekstra ildsted på soverom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.06.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RJ8134

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Andre bilder



Kjellerbod med rått miljø og lav takhøyde

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251031

Selger 1 navn
Ronny Kvinge

Gateadresse
Hollendergata 6C

Poststed	Postnr
OSLO	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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LO favør innboforsikring

Polise/avtalenr.: 36121513

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

Beskrivelse: Golvelegg går ikke over dørterskel. Ble oppdaget da skulle endre inngang til bad, og terskel ble fjernet.

Document reference: 40251031

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har byttet blandebatteri på kjøkken da det gamle hadde drypplekkasje.

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

Beskrivelse: Skjeve golv fra 1900 tallet Løst murpuss på kjøkken.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia har utført kontroll.

Filer

Vedtak.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251031

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

Beskrivelse: Riving /utbygging i nabokvartal ,Fellesmeieriet.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: se vedlegg

Filer

Radonmåling2018-H246-EurofinsRadonlab.pdf

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

Beskrivelse: Det var i 2020-2021 lekkasje fra terrasse tilhørende leiligheter over min leilighet. Det førte til at vann rant inn fra tak over vindu på mitt kjøkken. Sameiet har utbedret dette ,men hull i tak på mitt kjøkken og noe elektrisk er ikke utbedret. Har etterspurt sluttrapport på arbeidet fra sameiet ,men ikke pr nå fått svar

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

Beskrivelse: Indeksregulerte felleskostnader

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

Beskrivelse: Sameiet har varslet om at det er satt i gang tiltak mot rotter i bakgården og kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251031

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

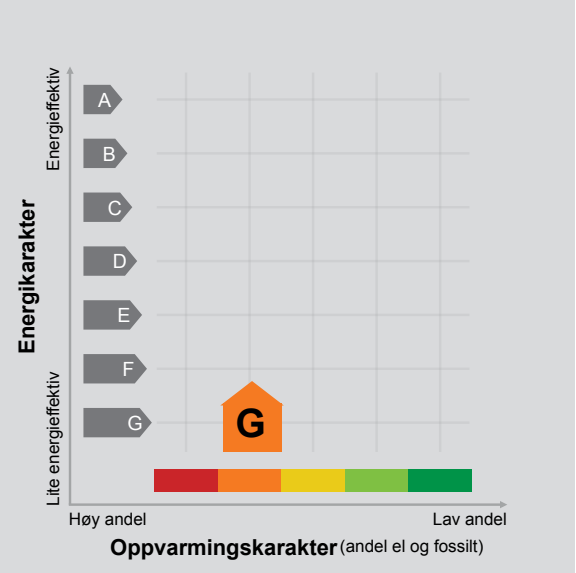
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Kvinge	81d41efdbb027fac097184 3a1c813263f66189a8	10.06.2025 13:05:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251031

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hollendergata 6C
Postnummer	0190
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	71
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80585268
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-139922
Dato	25.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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 urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1894
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vår dato.:	Vår ref.:
23. juni 2025	456/71/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251023	**40251031**

PRIVATmegleren Renommé AS
992274395
Postboks 6559
7439 TRONDHEIM

E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: +47 47 66 93 31

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Hollendergata 2-4-6 Sameie**
SEKSJONSNUMMER: **71**
EIER(E): **Ronny Kvinge**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie		**Vår ref.:**	456/71	**Fødselsdato eier:**	13.04.1970
Hollendergata 6 C		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO		**Eiere:**	Ronny Kvinge		
Organisasjonsnr:	990 319 731	**Seksjonsnr:**	71		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 388**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	150
	Avdrag IN-lån	147
	Felleskostnader	3 052
	Avdrag IN-lån	430
	Fiberinfrastruktur	15
	Renter IN-lån	369
	Renter IN-lån	225

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **4 388**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	150
	Avdrag IN-lån	155
	Felleskostnader	3 052
	Avdrag IN-lån	445
	Fiberinfrastruktur	15
	Renter IN-lån	361
	Renter IN-lån	210

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	98 968	Gjeld siste årsoppg.:	100 760
Klient ajourf. lån:	9 274 155,25	Klient gj. s. årsoppg.:	8 585 311

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364989966, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 23.06.2025: 3 058 160
Andel av saldo: 36 934
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2030)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 20
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 20

Lånenummer: 16366406518, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 23.06.2025: 5 379 809
Andel av saldo: 62 034
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2042)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 13
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 13

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tonje Cecilie Clausen

Adresse: Hollendergata 2 F

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie	**Vår ref.:**	456/71	**Fødselsdato eier:** 13.04.1970
Hollendergata 6 C	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0190 OSLO	**Eiere:**	Ronny Kvinge	

Organisasjonsnr: 990 319 731

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 0190 OSLO

E-post: hollendergata246@mail.lettstyrt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Utestående saldo: **4 388**

Felleskostnader:	4 388	Restanse:	4 388
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	100 760	Andre inntekter:	1 098
Annen formue:	14 420	Utgifter:	7 469		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	71	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1887

Gårds/bruksnr: 230/127 - seksjon:71

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77940213

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2006	Første innflytting:	01.05.2006	SSBnr:	H0401
Etasje:	4H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	76		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	65
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		BTA	85
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	65 kvm	P-rom	76

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

Hollendergata 2-4-6 Sameie	**Vår ref.:**	456/71	**Fødselsdato eier:**	13.04.1970
Hollendergata 6 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Ronny Kvinge		

Organisasjonsnr: 990 319 731

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Hollendergata 2-4-6 Sameie	**Vår ref.:**	456/71	**Fødselsdato eier:**	13.04.1970
Hollendergata 6 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Ronny Kvinge		

Organisasjonsnr: 990 319 731

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Husordensregler for Hollendergata 2-4-6 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. BRANNSIKKERHET

2.1 Forebygging

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

2.2 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

2.3 Hvis brannalarmen utløses

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

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

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

3. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

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

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

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

4. LEILIGHETEN UTVENDIG

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

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

5. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

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

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

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

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

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

6. DØRER OG PORTER

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

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

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

7 ANSVARSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

for

Hollendergata 2-4-6 Sameie

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

Siste endring vedtatt på ordinært årsmøte 20. april 2023.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor 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.

Hollendergata 2-4-6 Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 24.04.2025, kl 17:00

Sted: Kafé Saba i Hollendergata 10

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

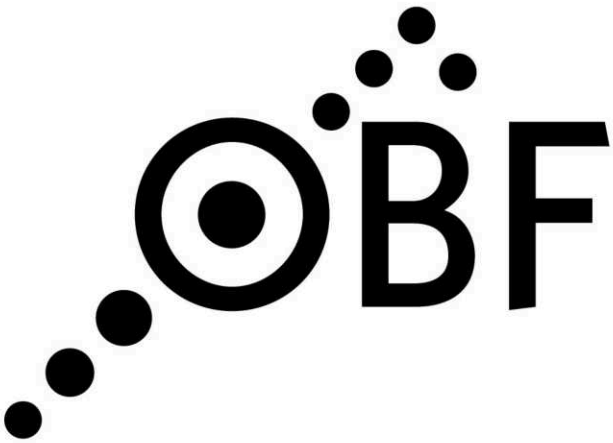
Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Årsmøte i Hollendergata 2-4-6 Sameie

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

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret honoreres med kr 300 000.

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

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

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

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Anders Skaug

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

som følger:

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

4.3 Valg av valgkomité

Medlemmer av valgkomité i 2024:

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

Medlemmer av valgkomité for 2025 velges av årsmøtet.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 03.04.2025

Styret i Hollendergata 2-4-6 Sameie

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Hollendergata 2-4-6 Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært:

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Hollendergata 2-4-6 Sameie

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd og TV

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

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

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

Nøkler og skilt

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

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

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

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

Parkering

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

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

Barnevognsgarasjer

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

Skadedyrkontroll

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

Utleie

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

Bomiljøtjeneste

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

HMS ivaretas slik i vårt sameie:

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

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

Forsikring

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

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

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

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

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

2023:

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

2022:

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

2021:

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

2020:

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

2019:

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

2018:

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

2017:

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

2016:

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

2015:

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

03.04.2025

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

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

Oslo 31.12.24

Styret i Hollendergata 2-4-6 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Tonje Cecilie Clausen
Styreleder

Svein-Erik Bjørklund
Styremedlem

Anders Skaug
Styremedlem

Annika Bohnenblust
Styremedlem

Tommy Hagen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Andre inntekter er erstatning fra Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - LÅN

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

LÅN

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

LÅN

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hollendergata 2-4-6 Sameie

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Hollendergata 2-4-6 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 03.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 3. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 03.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

03.04.2025 23:35:17

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tonje Cecilie Clausen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 300 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

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

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Anders Skaug

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

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

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

4.3 Valg av valgkomité

Medlemmer av valgkomité i 2024:

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

Medlemmer av valgkomité for 2025 velges av årsmøtet.

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

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

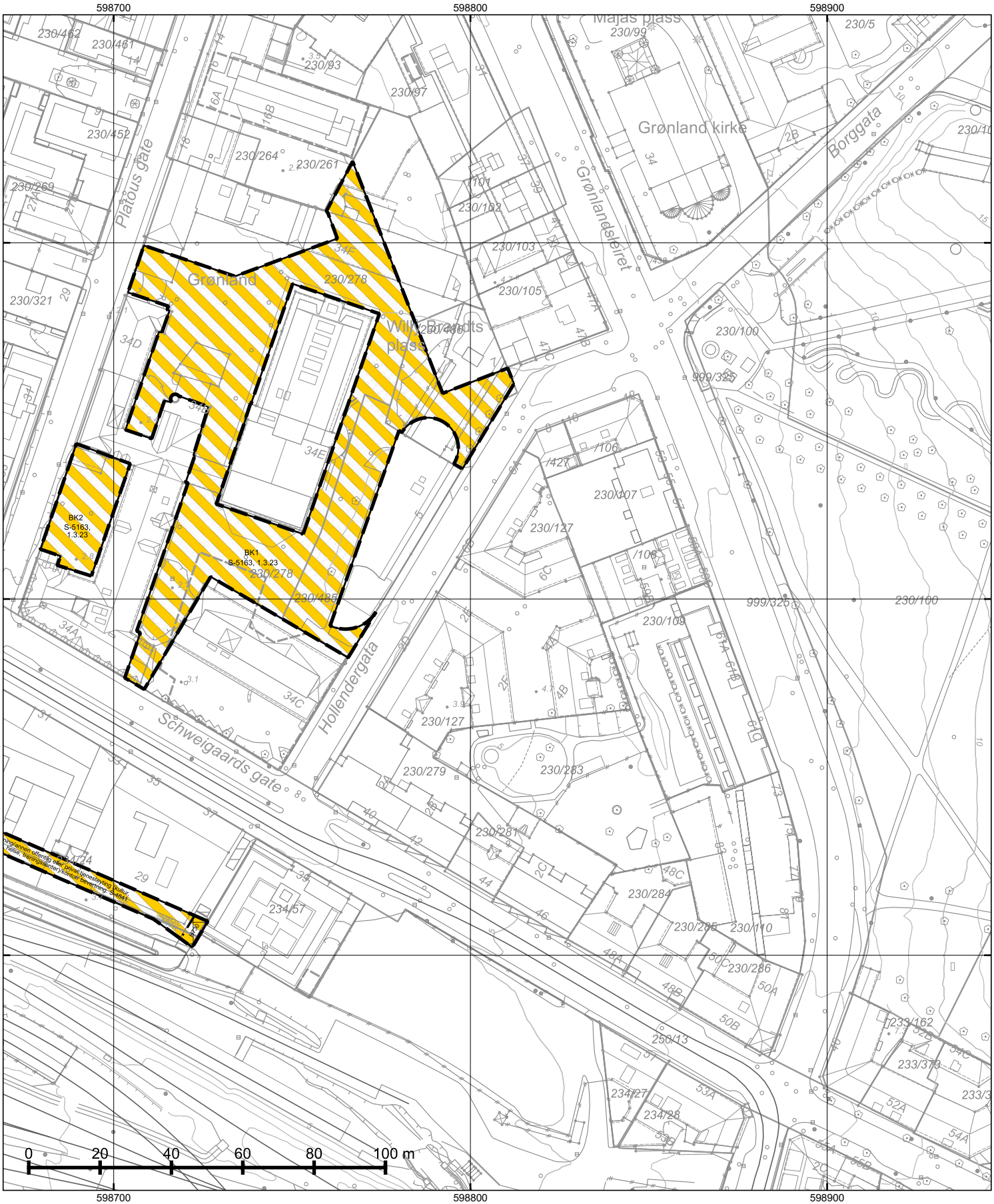
Etter valg av tillitsvalgte fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Hollendergata 2-4-6 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

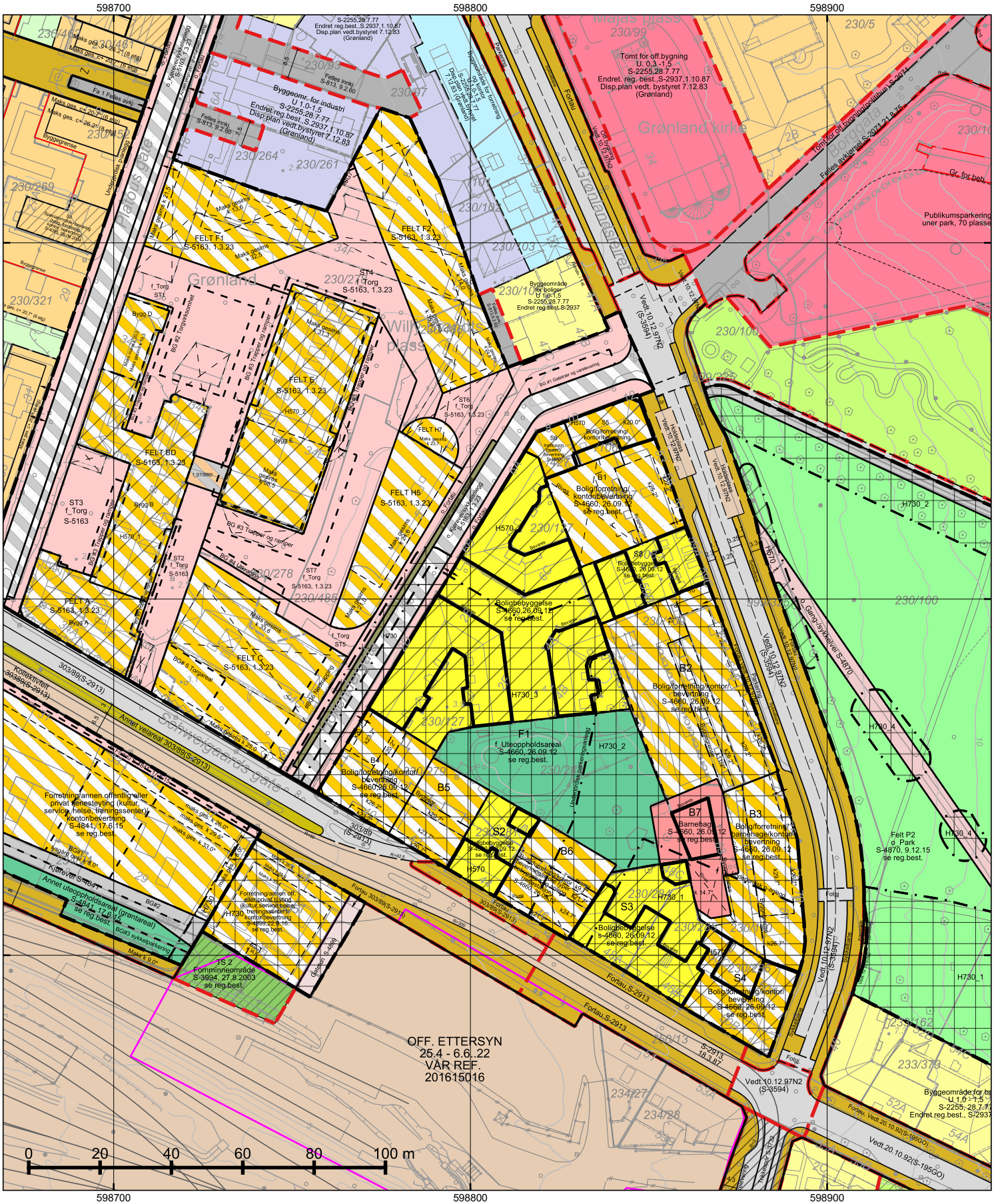
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144897/ 86514586
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: HOLLENDERGATA 6C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/127

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

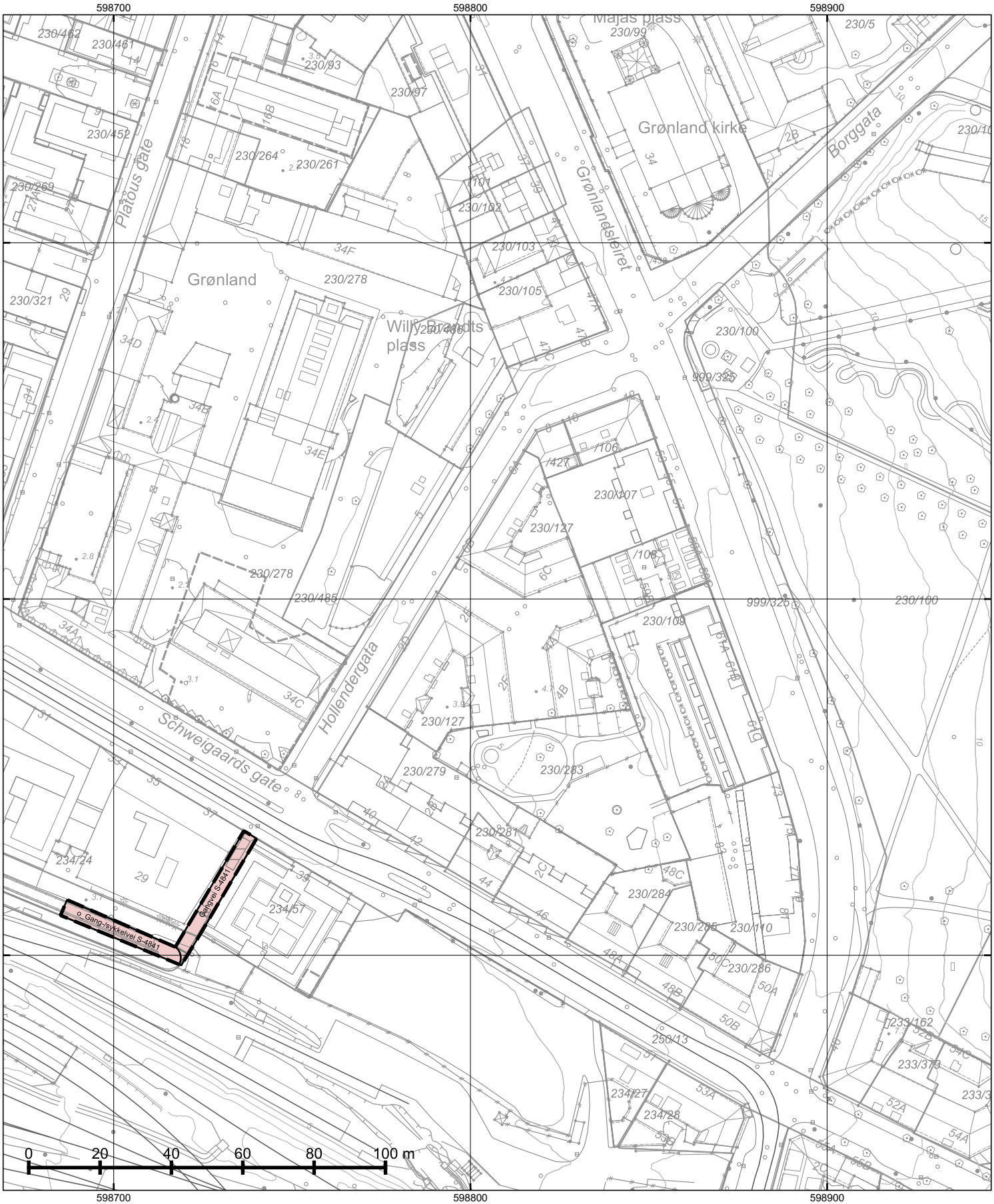
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144897/ 86514586
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: HOLLENDERGATA 6C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/127

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144897/ 86514586
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: HOLLENDERGATA 6C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/127

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 147 - Kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

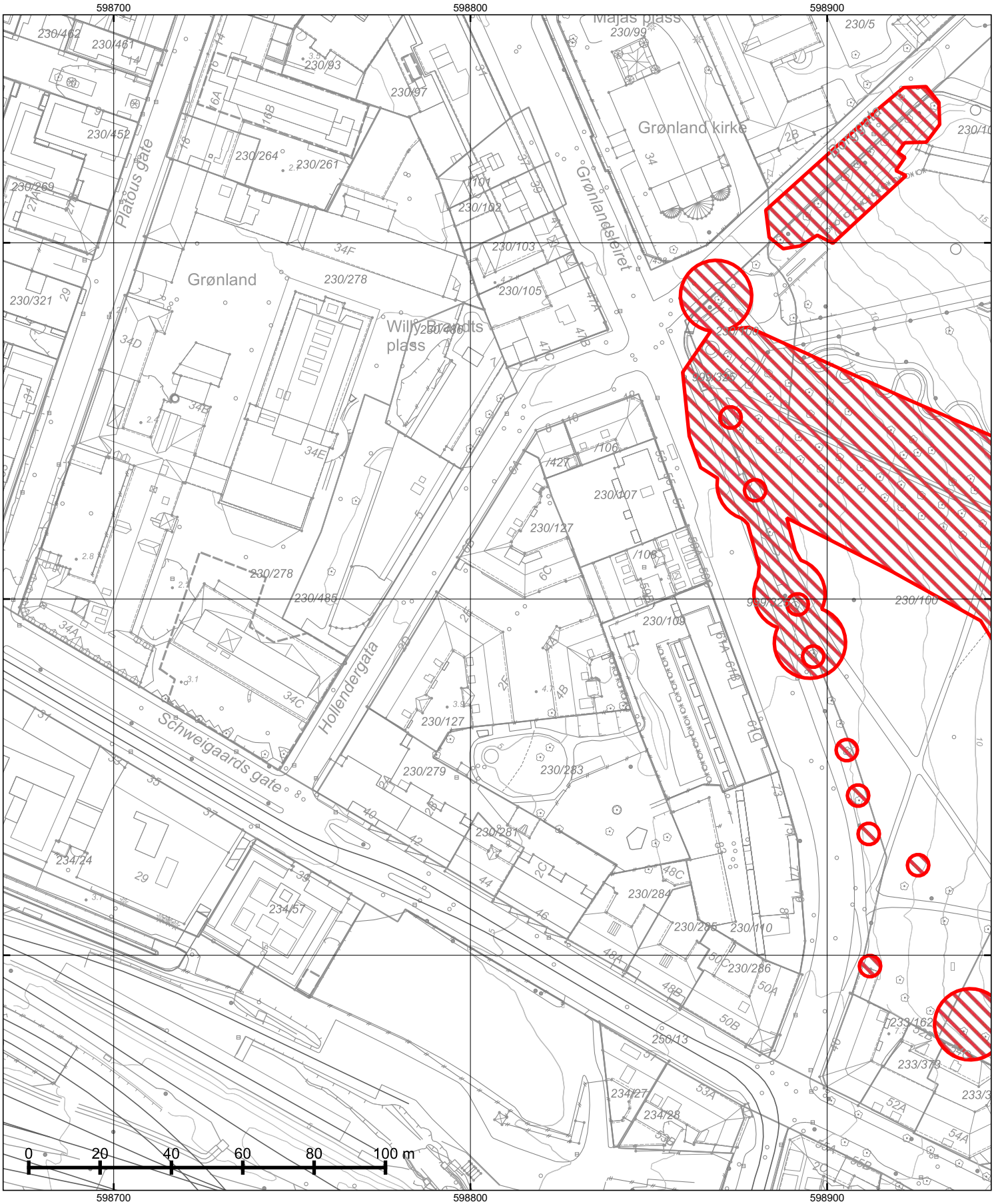
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

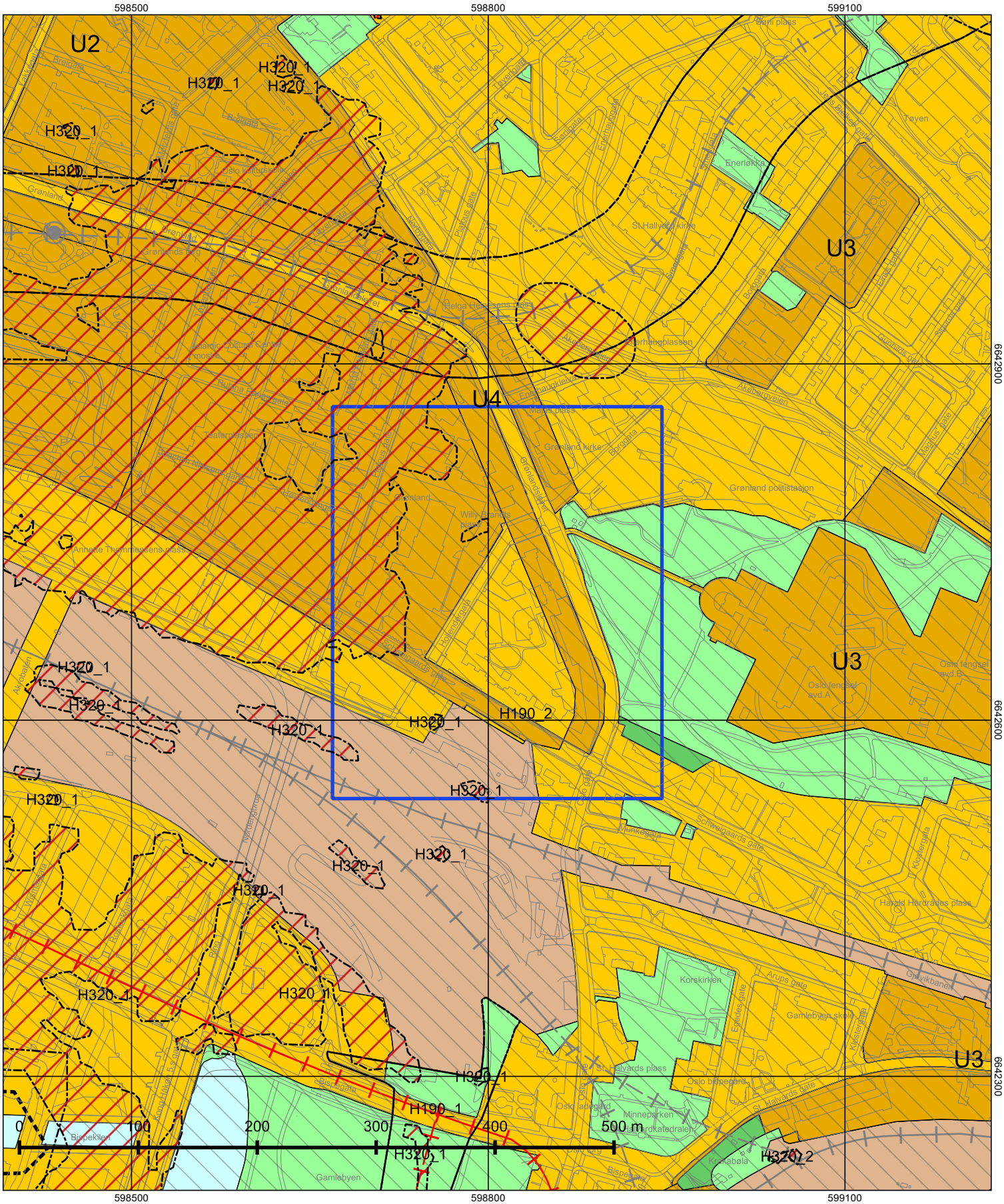
Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144897/ 86514586
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: HOLLENDERGATA 6C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/127

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144897/86514586
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4660

HOLLENDERKVARTALET, GRØNLAND SCHWEIGAARDS GATE 40 b m.fl. Detaljregulering for gnr. 230 bnr. 106 - 110, 129, 127, 147, 279 - 286, 427.

Vedtaksdato: 26.09.2012
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200515022
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200515022

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SCHWEIGAARDS GATE 40 B - 50 MED FLERE/GRØNLANDSLEIRET 53-73, HOLLENDERKVARTALET

§ 1. *Avgrensing*

Det regulerte området er vist på plankart merket alternativ 4, og kartnummer OP1T-200515022-4, datert 09.05.2012.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse	S1-S3, S8
- Barnehage	B7
- Uteoppholdsareal	F1
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning	B1, B2, B4, B5
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning//barnehage/ kontor/bevertning	B3
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/ bevertning/andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon)	B6
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål -bolig/forretning/kontor/bevertning	S4-S5
- Kombinert bebyggelse-og anleggsformål- institusjon (teater)/bevertning	S6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau

Hensynssoner:

- Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)	H730_1-3
- Bevaring kulturmiljø (bebyggelse og anlegg)	H 570

§ 3. *Bebyggelse og anlegg*

3.1. Fellesbestemmelser for planområdet

3.1.1. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal det redegjøres for hvordan tilstand på tilstøtende eksisterende bebyggelse er dokumentert, hvordan fundamenter på eksisterende bebyggelse blir ivaretatt, og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes, både under anleggsperioden og på permanent basis.

3.1.2. Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være: maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m^2 BRA; minimum 30 % leieligheter med 50 - 80 m^2 BRA; minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA. Leiligheter mindre enn 40 m^2 og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke. Hoveddelen av leiligheter skal være gjennomgående eller belyst på to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Maksimal leilighetsdybde eksklusive balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter eller andre grenser på plankartet.

3.1.3. Krav til utearealer

Materialer og utførelse skal være robuste med god estetisk kvalitet. Det skal sikres trafikktrygg gangatkomst fra boligenes utearealer i gårdsrommene til regulert uteoppholdsareal i felt F1. Det tillates ikke kjøreatkomst til feltene over utearealer eller Felt F1. For hvert byggefelt skal det settes av felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 16 % av samlet brutto boligareal. Felles takterrasser med atkomst for alle leiligheter på eiendommen inngår som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet. Alle leiligheter skal ha en privat uteplass som balkong eller terrasse. Det skal være et samlet aktivitetsareal på minimum 1000 m^2 med trafikktrygg atkomst fra alle boliger i kvartalet.

3.1.4. Uomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for utomhusarealer i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta, for utareal på tak og for felt F1. Planen skal vise atkomst, areal for barnehage, arealer for lek/opphold, interne gangatkomster, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer og eventuelle tiltak mot trafikkstøy. Byggeplanen skal redegjøre for hvordan utearealskvaliteter og etablering

av grønne tak er ivaretatt. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent byggeplan, før brukstillatelse til boliger gis innenfor planområdet.

3.1.5. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrensen mot gate og innenfor byggegrenser og kotehøyder som vist på kartet.

3.1.6. Utforming av ny bebyggelse

Bygningene skal gis et variert arkitektonisk uttrykk innenfor rammen av regulerte byggevolumer på hvert felt. Bygningene skal gjennom fasadeutforming, materialbruk, farger, fasadestruktur, høyder og voluminndeling mot gateløpene tilpasse seg tilstøtende bevaringsverdig bebyggelse. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,5 meter ut over formålsgrense til gate med minimum 3,5 meter fri høyde, og inntil 2,5 meter utover veggliv mot fellesområder og gårdsrom. Inntrukne etasje skal ha en inntrekning på minimum 2,0 meter fra underliggende gatefasade, samt minimum 3,0 meter fra underliggende fasade mot gårdsrom med unntak av ny bebyggelse i felt B3. Næringslokaler skal kun ha inngang og vinduer mot gate og gatefasadene må gis en publikumsåpen utforming. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene.

Både mot gate og bakgård skal fasader over tilstøtende gesimslinjer for eksisterende bebyggelse gis en bevisst utforming som del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det kan oppføres mindre takoppbygg for teknisk anlegg med maksimum 1,5 meter over tillatt gesimshøyde. Heissjakt og trapperom kan godkjennes med inntil 3,6 meter over tillatt gesimshøyde. Størrelse på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takflaten. Alle takoppbygg over gesimshøyde skal utformes som en integrert del av byggets arkitektur. Takoppbygg skal som hovedregel trekkes tilbake fra fasaden. Der forholdene ligger til rette for det skal bebyggelsen utformes med grønne tak i form av takhager eller terrasser. Rekkverk i forbindelse med takterrasser skal være transparente/åpne og kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Nybygg og parkeringskjellere skal ikke svekke eksisterende bebyggelse ved rystelser og grunnvannsdrenasje.

3.1.7. Utnyttelse

Bruksareal under terreng, herunder parkering regnes ikke med i grad av utnyttelse. Forretnings-, kontor- og bevertning tillates i underetasje og første etasje mot gate.

3.2. Boligbebyggelse S1- S3 og S8

S1. Hollendergata 2, 4 og 6a

Det tillates parkering på terreng.

S2. Schweigaards gate 44

Utearealet tillates underbygget med parkeringskjeller.

S3. Schweigaards gate 48, 48B

Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B3 og S4.

S8. Grønlandsleiret 59A og B

Det skal sikres minimum 2 meter bred gangadkomst på terreng som skal tjene som gjennomgang til F1 via B2. Plassering skal vises på byggplan for utomhusarealer

3.3. Offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage, B7

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 750 m^2. Det tillates anlagt takterrasse til uteoppholdsarealer for barnehagen på nybygg. Deler av nybygg tillates benyttet til boder med mer for boligene i ny bebyggelse i felt B3. Det tillates underjordisk parkering innenfor grense for underjordisk parkering og innenfor grense for hensynssone H 730-2 angitt på plankart.

Bygning avmerket på kart med symbolet ”Bygg, kulturminner, med mer som skal bevares” tillates ikke revet. Verneverdig bygning tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Det tillates imidlertid inngrep i

fasade mot vest for utgang til barnehagens utearealer.
Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Alle søknadspliktige tiltak på B7 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

3.4. Uteoppholdsareal - Felt F1
Området skal være felles for boligene i alle eiendommer regulert til boligformål innenfor reguleringsplanens områdeavgrensning. Området tillates ikke brukt til kjøring, parkering eller lagring. Minimum 700 m^2 av uteoppholdsarealet i F1 skal være forbeholdt barnehagen i åpningstiden, og skal gjerdes inn. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan. Materialer og utførelse skal være robuste og av god estetisk kvalitet. F1 skal avskjermes og avgrenses med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi uteoppholdsarealet helhet og kvalitet. Eksisterende trær bør sikres.

3.5. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning, B1, B2, B4, B5

B1. Grønlandsleiret 55
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 2100 m^2. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet, minimum 2 meter bred, som skal tjene som gjennomgang for S5 via S8 og B2 til F1. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

B2. Grønlandsleiret 61
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 5200 m^2. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B1, S5 og S8. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

B4. Schweigaards gate 40b
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 3400 m^2. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres kjøreadkomst til felt B5 og B6 gjennom parkeringskjeller.

B5. Schweigaards gate 42
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 1600 m^2. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres en gangadkomst til felt F1 for felt B4. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer.

3.6. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/ forretning/kontor/bevertning/ barnehage, B3
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4500 m^2.
Bygning skal utformes med åpning mellom gårdsrom og gaten over areal med hensynssone H730-1. Åpning skal gå over minimum 2 etasjer. Det tillates underjordisk parkering innenfor grense for hensynssone H 730-2 som angitt på plankartet. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B3 og S4. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer.

3.7. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning/andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon) B6
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 2000 m^2. Miljøstasjon tillates i første etasje med atkomst mot gate for publikum. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

3.8. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning S4-S5
Kun generelle bestemmelser for bevaring. Se § 10.2

3.9. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bevertning/institusjon (teater) S6
Kun generelle bestemmelser for bevaring. Se § 10.2

§ 4. Samferdselsområder og teknisk infrastruktur - Veg og fortau
Kjøreveg med fortau reguleres med dagens utforming.

§ 5. *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet

§ 6. Parkering
Parkering for bil og sykkel skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 7. *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og utforming av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn og føres til felles fordrøyningsbasseng på felt F1. I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 8. *Støy og forurensing*
Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Før det gis brukstillatelse skal det innhentes støymåling på uteareralene. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

§ 9. Tilknytning til fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 10.

10.1. Hensynssoner H730_1-3 Område med vist grense for sone med båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)
H730_1 (Felt S4 og del av feltene B3, B7, F1, S3). Inngrep i bakken dypere enn 0,5 meter er ikke tillatt uten etter søknad og dispensasjon fra kulturminneloven § 8, 1. ledd. Riksantikvaren vurderer en eventuell dispensasjon og vilkår for slik. Unntatt er maksimum 4 pælepunkter innen felt B3. før pæling kan gjennomføres, skal det tas ut borekjerner etter nærmere avtaler med Riksantikvaren. Kostnadene knyttet til uttaket av og analyse av borekjerner fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver, jf. kml § 10. Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

H730_2 (Felt B2, og del av feltene B3, B6, B7, F1, S1, S3) Inngrep i bakken dypere enn 0,5 meter er tillatt for regulerte tiltak innenfor sonen på vilkår av arkeologisk overvåking. Omfanget av overvåking/ gransking fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver jf. kml. § 10. Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.
H730_3 (Feltene B4, B5, S2 og del av feltene B6, F1, S1). Inngrep i bakken innenfor sonen er tillatt uten vilkår. Tiltakshaver plikter å varsle om det skulle dukke opp mulige automatisk fredete kulturminner under gravingen.

10.2. Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (bebyggelse og anlegg), H570: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8
Hele kulturmiljøet med eldre bygninger, uterom og struktur skal bevares. Eldre bygninger tillates ikke revet, med unntak av bygg innen felt B4 og B6 og sydligste bygg innen B7.
Bygninger tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Gater gårdsrom og andre uterom innen S-områdene og B7 skal opprettholde sin hovedkarakter med form og bruk som sikrer dem som historieformidlende byrom i samspill med bygningsmassen på egen eiendom. Eldre vegetasjon skal søkes bevart. Alle søknadspliktige tiltak på S-områder og B7, samt rammesøknad for utbygging av øvrige områder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelser*

Uteoppholdsareal F1 skal være sikret opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for nybygg på felt B1, B2, B3.

Felt F1 skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg på felt B4, B5 og B6.

Del av Felt F1 avsatt til uteareal for barnehage skal være opparbeidet til barnehageformål før midlertidig brukstillatelse gis for ny barnehage i felt B7.

Felt B7 skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg for felt B3.

Kjøreadkomst til felt B5 og B6 skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse til felt B4.

Verneverdig bakbygning på felt S2 skal ha sin opprinnelige utforming før midlertidig brukstillatelse gis for felt B6.

Gangadkomster til felt F1 skal være sikret før det gis rammetillatelse for felt B1 - B3, og felt B5.

Før det gis igangsettingstillatelse til nybygg mot Grønlandsleiret i felt B1, skal eksisterende bakbygning på Grønlandsleiret 55 være revet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
HOLLENDERGATA 6C

Dato: 23.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514586
8606168

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 127

Vi viser til bestilling av 20250623 for HOLLENDERGATA 6C.

GNR. 230 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1894.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3089 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

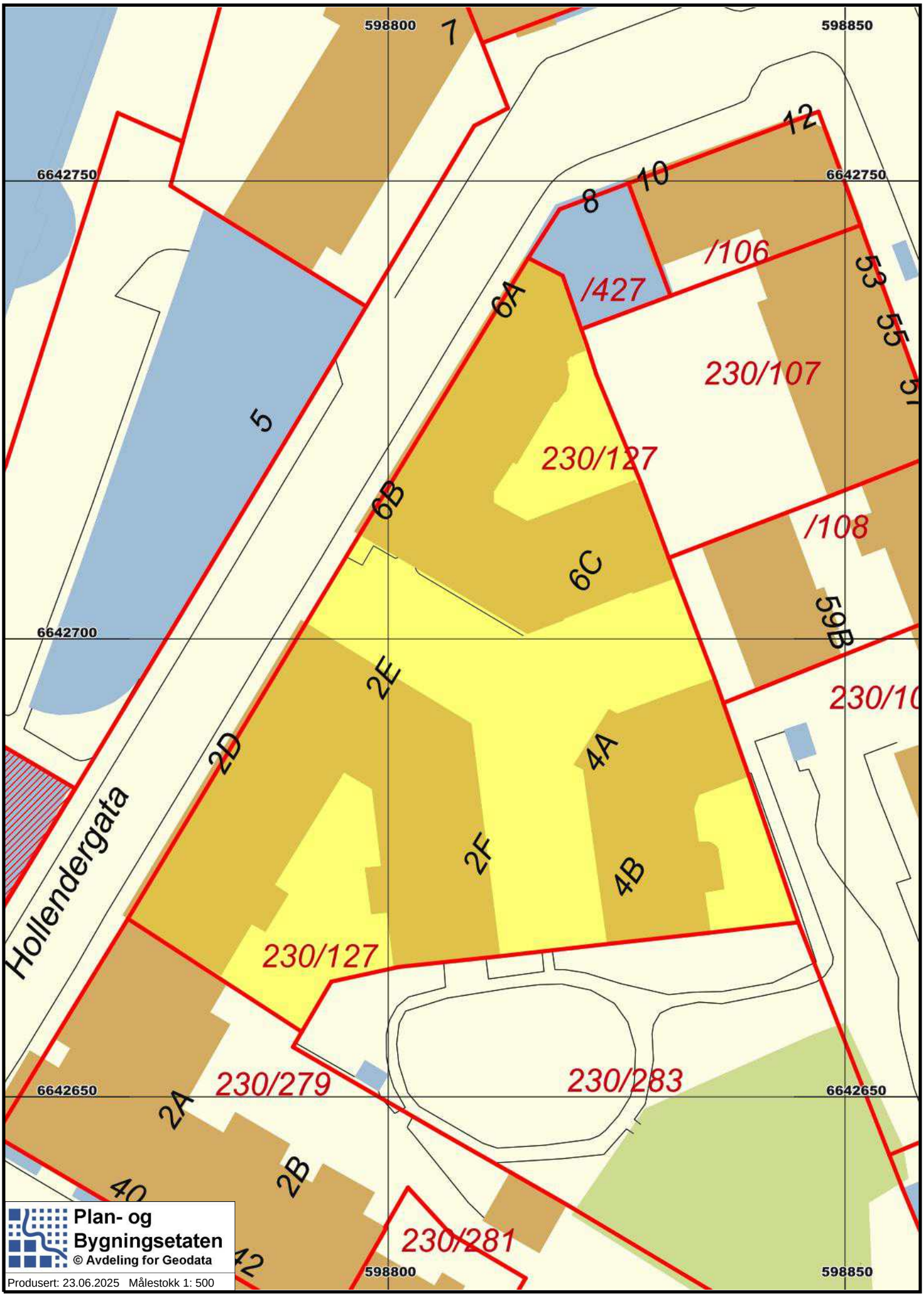
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598800
598850
6642750
6642700
6642650
7
12
10
8
/106
/427
6A
53
55
230/107
5
230/127
6B
6C
/108
59B
2E
2D
4A
2F
4B
Hollendergata
230/127
230/279
230/283
2A
2B
40
42
230/281
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.06.2025 Målestokk 1: 500

Holenderstr. 6.

Inv. 69/1892.

Vanhuis.

Ø.D.J.-No. 67/92
2 Bilag +6.+4.+1.

627/92 – 1899-1932/92/92 – 435-692/93/93

Anmeldelse
Signum
Situationsplan
angaaende
Signum
Skrivelse
paa Matr.-No.
Signum
Bekræftelse
Beskrivelse
Skrivelse

Expedites-Dokument

angaaende Opførelse af 3 Beboelseshuse
Skrivelse af Gaardbestyrer Hansen Hasselgangen No. 10 ligt No. 2
paa Matr.-No.
Attesteret 17/4 95

Christiania 21 April 1892

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 21 April 1892
P.D. Lamp

147/92 B

Intet at bemærke for Eiendommen Vedkommende.
S. u. s
Theodor Gulliis.

Overrendes Hr. Stadskonduktøren med Bemærkning, at der formentlig Intet er til Hinder for den forelagte Parcellering.
Christiania 22 April 1892
P.D. Lamp

"Foreløbig Approbation" kan ikke meddeles. Der maa foreligge fuldstændig Anmeldelse i Overensstemmelse med § 3 forinden Approbation kan meddeles for et Byggeforetagende.–
Dersom det er Meningen at anlægge Gader, hvilket Anmeldelsen synes at antyde, saa kan Parcelleringen ikke anses lovmedholdig, thi enhver Gade skal være aaben i begge Ender.–
Er det derimod Gaarderum der anlægges, og herom maa udtrykkelig gives Oplysning ved den forventedes Anmeldelse, saa kan der ikke være noget at indvende mod den angivne Uparcellering, forudsat at de ubebyggede

Vedle i hver enkelt Parcel bliver overensstemmende med Fordringerne i § 39. Ved de tvende ~~Veiarealer~~ mellemliggende Tomter vises Tegningen ingen egen Brandgaal ved den tilstødende Tomt. hvilket er stridende mod § 38.

Christiania 23de April 1892

Gt Bull

Overensstemmende den øvrige Situationsplan. Ved Brandvæggene vides Intet at bemærke. Den Parcel af Tomten som nu sættes bebygget er behandlet saaledes at den i og for sig er lovlig idet den som Gaardsrum betegnet Rum er mer end stort nok i Forhold til Bebyggelsen. Ved Planen vil jeg Intet andet at bemærke end at Vejene af hvis Bekvemmelighed Adgangsvejene hovedsagelig ere anlagte, bør ikke mangle paa saadanne at begge Sider bliver mindst 8 Meter lyse.

Christiania den 6 Oktober 1892

P. Dahl

Der anmodes om Tilladelse til at udbringe 9 trykte Exemplarer.

D. s. s. P. Dahl

CHRISTIANIA 361/92

Trappernes maa Bolt angives af en ikke brændbar Substants, der skal i Forbindelse med den øvrige Stiftelse. Der maa anbringes Sikkerhedslys ved Trappeløbene. —

Christiania d. 8de Oktober 1892.

STADSARKITEKTEN 1293-92 I

Gt Bull

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 10de Oktober 1892

Gt Bull

1293

37

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Byggningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlegges.

Chra Stadsingeniørkontor 12 Oktober 1892.

O. Arnesen
Assistent

1932/92.

Approberes i Henhold til Byggningskommissionens og Reguleringskommissionens Afgjørelser af resp. 16de Juni og 14de Mai d. A. —
Veggene a maa udføres af Grundmur og deri indlagte Piber for maa ikke forringe Vægtykkelsen indtil mindre end i Sten. De ved Gavlveggen angivne Kjøkkener A tillades ikke, de øvrige tilliggende Kjøkkener tilsammen 5 Stkr tillades anbragte Sundhedskommissionen og Stadsingeniørens Bestemmelser medtages herved til Efterretning.

Christiania 13de Oktober 1892
Pr Vedkl.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren i anledning indlagte Skrivelse fra H. A. Paulsen, ved hvilken 14de d. M. med Plan, angaaende Bygning af Fortau. Jeg anbefaler at Hr. Paulsens Forslag kan antages. Fundamenterne bør renske forankres.

Christiania 16 de Marts 1893
J. B. Lange

1435/93.

Overensstemmende med Eierens Forslag skal der lægges dobbelt Tømmerplade under Bygningen. Deshos anser det hensigtsmæssigt at der langs Gavlveggene med Nabo anbringes en Plankespærrevæg. Frontveggene skal fuges

4

med en Bredde i Bunden af 2 Meter og
et Dalteanker anbringes i Høide med første
Sjælelag.

Christiania 17de Marts 1893.
G. Bull

Tilbagesendes til Stadskondukt. i Anledn.
af vedlagte Skrivelse af 14 d. M. paa Grund
deraf kunne andrages om Tilladelse til at an-
vende Jernbjælkelag i 1ste Etage paa de i Skrivelsen
nævnte Betingelser.

Christiania 18 April 1893
P. Dunker

Intet at bemærke ved Indretningen af Jernbjælkelag i
Christiania 18de Marts 1893
Johan Brandt

692/93.

Jernbjælkelaget approberes som anmeldt

Christiania 19de April 1893.
G. Bull

J.-No.

1899
92.

1293 92 I
KRISTIANIA

O. D. J.-No. 69 92
Bilag

Bygningsanmeldelse

til östre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 8 Klosteranger skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 611 Meter i 4 Etager | tilsammen: 71 Meter i do. |

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 168 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelsesrum

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags Ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 15.00 m og 12.50

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3.30 m 00

Fundamentering (§ 26) Grundmur paa betler eller flade Sten efter grundens beskaffenhed

Grundbeskaffenhed Lere

Isolation (§ 25) Asphaltpap

Drainering Som paa tegningen med gule linier antydet.

Bygningsmateriale, § 26 Tegl

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Ingen

2

Tagtækning, § 35 Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) Ingen

Løftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Ingen

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 49 og 43 Ingen

Trappeantal (ildfaste), § 41 3 ildfaste trapper

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e.) 15 piber med 17 ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) Der ansøges om tilladelse til at anbringe 4 runde rør, — paa tegningen angivet med prikkede linier

Lokum. (§§ 63 og 64)

Forskriftsmæssige

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 26 September 18 92

For hr grosserer H. A. K. Paulsen

Henr. Nielsen

Bech. Ludvigs Papirhandel, Carl Johs. Gade.

Klostergangen 8

Parcel I 975 m² 61 m² belegt

2. 3. 4te Etage



Holenderg. 16.

Inv. 421/1933.

W. C.

Ank. 421
1933
OSLO

Anmelder
v/ Tegningen

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter

på matr.-nr. 6 Hollendergaten

Innlevert 15 mars 1933 Attestert

Omsendes Oslo helseråd

Oslo den 15/3 mars 1933

A. Kolland

SB/VW.

Ad: 6 Hollendergaten, jnr. 325/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Det forutsettes at W.C. blir installert i samtlige nuværende privetavlukker.

Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av W.C. rum føiges. Rummene må sikres mot frost.

Oslo helseråd den 25. mars 1933.

Efter bemyndigelse

Arp. Lundal

B. 27 MRS. 1933

Gj. d. Til innstilling

G 25/3-33

A. Kolland

Gjordt Dag.

2

Tilbakesendes bygningsinspektøren.

1) Anmeldelsen innbefales godkjent, herunder tre behørige påtegninger.
2) Ansvarsbevis innsendes.

V

Oslo 24/3 33

Th. Kloy

Gebyrene som innkrevet.

Oslo 30/3-33

Oversendes helserådet til besiktigelse.

Oslo 11/10-33

Th. Kloy

SB/VW.

Ad: 6 Hollendergaten, jnr. 1054/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Ventilasjonsrørene på loftet må isoleres mot kulde. Åpningene til slissen mellem priveter og beboelsesrum må tettes.

Oslo helseråd den 17. oktober 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Lundh

Bygn. dir. m

Meddelt 17/10-33

Sigurd Bay

Oversendes paany Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 6. december 1933.

SB/VW.

Ad: 6 Hollendergaten, jnr. 1298/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Åpningene til slissene i ytterveggene er ikke tettet.

Oslo helseråd den 12. desember 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Anmerksk. tilsl. 21/12 33.

Oversendes igjen Oslo helseraad til besiktigelse.
Oslo 15. juni 1935.

SB/VW.

Ad: 6 Hollendergaten, jnr. 608/35.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

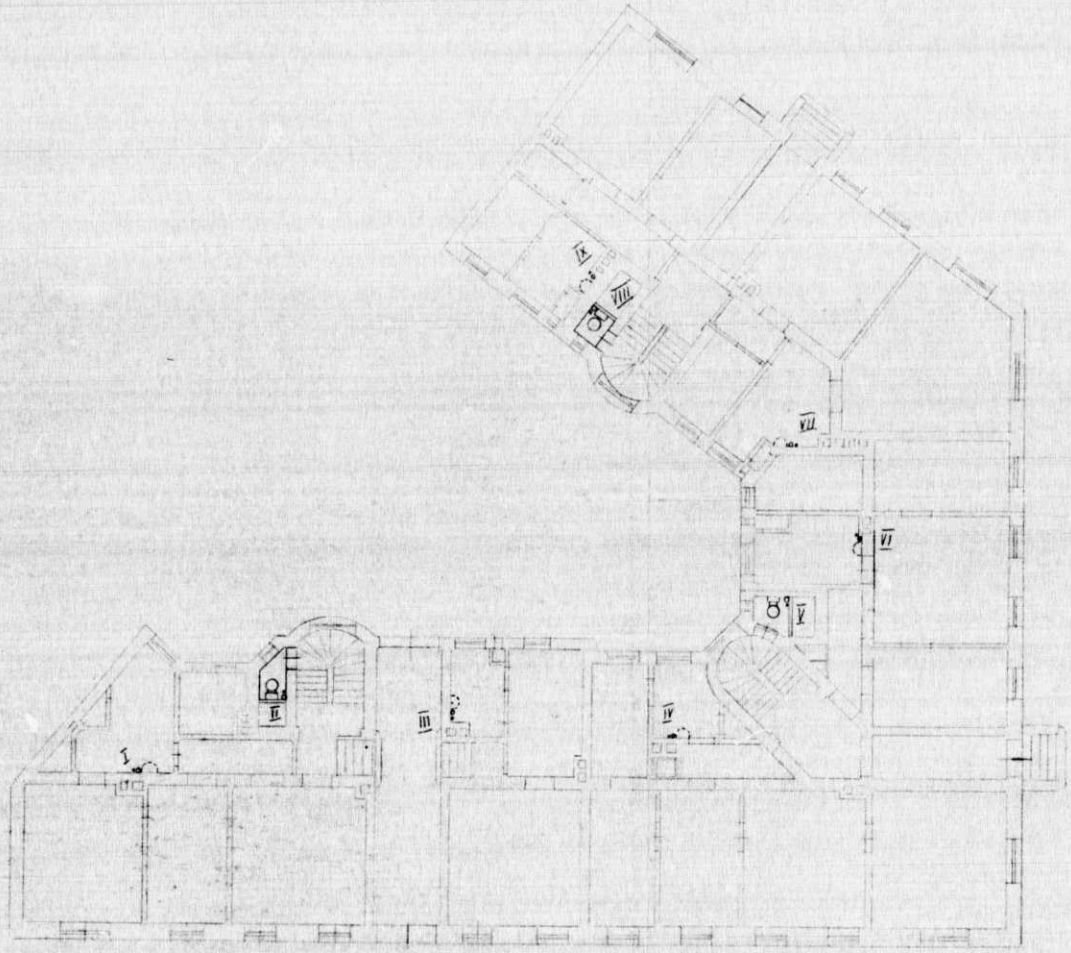
Oslo helseråd den 20. juni 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Thun

Bygn. chefens J.nr.: 21 JUN 1935

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



M = 1:100

HOLLENDERGATEN 6

1. ETG.

Sandaraly

A 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thomas P. Kozlowski, siv. ark.
Schweigaardsgt. 34
0191 OSLO

Dato: 09 JAN. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200309298-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLLENDERGATA 6	Eiendom:	230/129/0/0
Tiltakshaver:	Fellesmeieriet BA	Adresse:	Postboks 113 Kalbakken, 0902 OSLO
Søker:	Thomas P. Kozlowski, siv. ark.	Adresse:	Schweigaardsgt. 34, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - HOLLENDERGATA 6

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

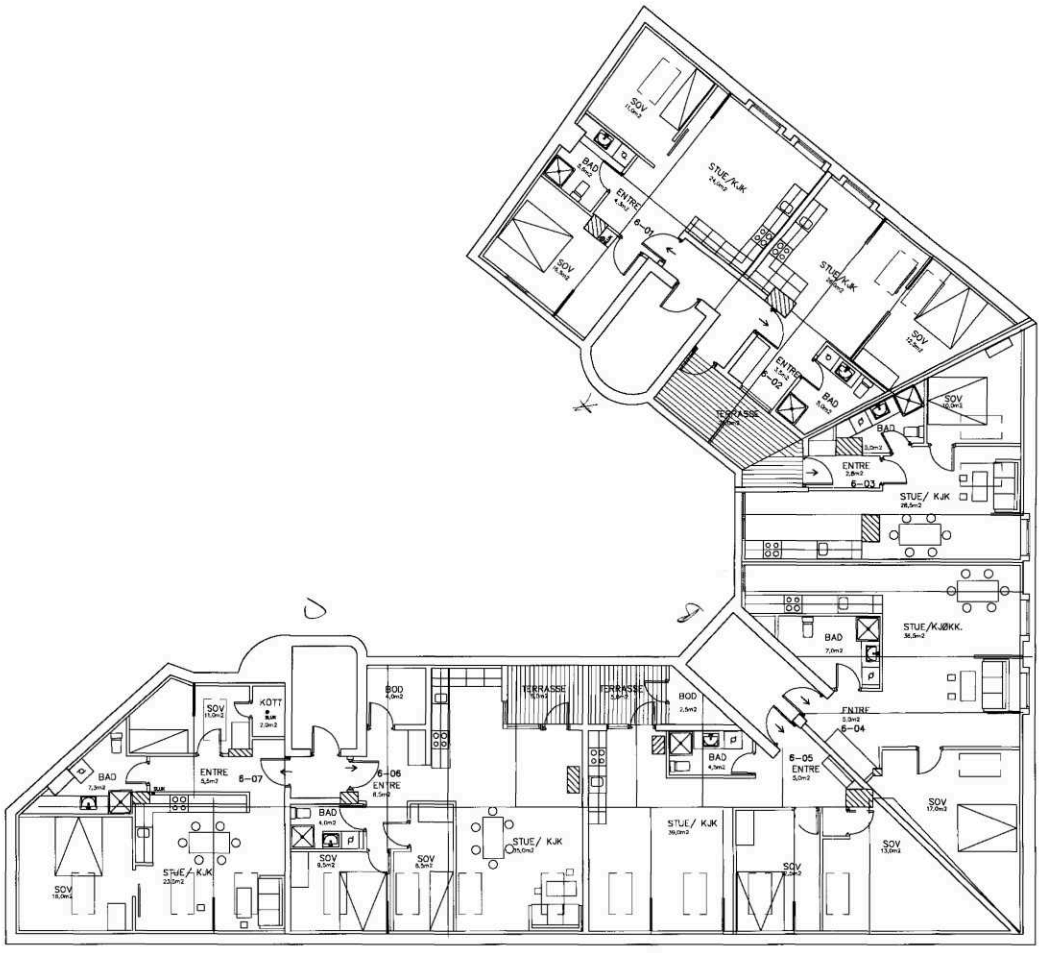
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

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



LOFT – NY PLAN – HOLLENDERGATA 6

OBS! ALLE MÅL OG PIPE-PLASSERING KONTROLLERES PÅ STEDET!

TEGNFORKLARING:

200 mm SPLITTET SKILLEVEGG MELLOM LEILIGHETER: 2 x2 LAG GIPS, BRANNKLASSE:

100 mm VEGG (GIPS)

LEILIGHET:	NR.:	BRA
	6-01	70,0 m2
	6-02	53,5 m2
	6-03	54,5 m2
	6-04	67,0 m2
	6-05	78,0 m2
	6-06	68,5 m2
	6-07	76,0 m2
	TOTALT:	466,0 m2

RAMMESØKNAD–KORRIGERT PROSJEKT– 16.01.04

-	Alternativ 2	TK	16.01.04
dato		sign	dato

7

PROSJEKT:
FELLESMEIERIET BA
HOLLENDERGATA 2,4,6 – LOFTSUTBYGGING
GNR.: 230 BNR.: 127, 128, 129, OSLO

INNH.:
LOFT NY PLAN

SIV. ARK. THOMAS P. KOZLOWSKI
UNIVERSITETSGT.18
0164 OSLO
TEL. 22 11 37 70 TELEFAX 22 11 64 10

TEGNET: EKG	M: 1:100	PROSJEKT NR.: 200305
KONTROLLERT: TK	DATO: 15.03.03	TEGNING NR.: 2-01-B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 09 JAN. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200404672-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLLENDERGATA 6A	Eiendom:	230/129/0/0
Tiltakshaver:	Fellesmeieriet BA	Adresse:	Postboks 113 Kalbakken, 0902 OSLO
Søker:	Thomas P. Kozlowski, siv. ark.	Adresse:	Postboks 9313 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - HOLLENDERGATA 6A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

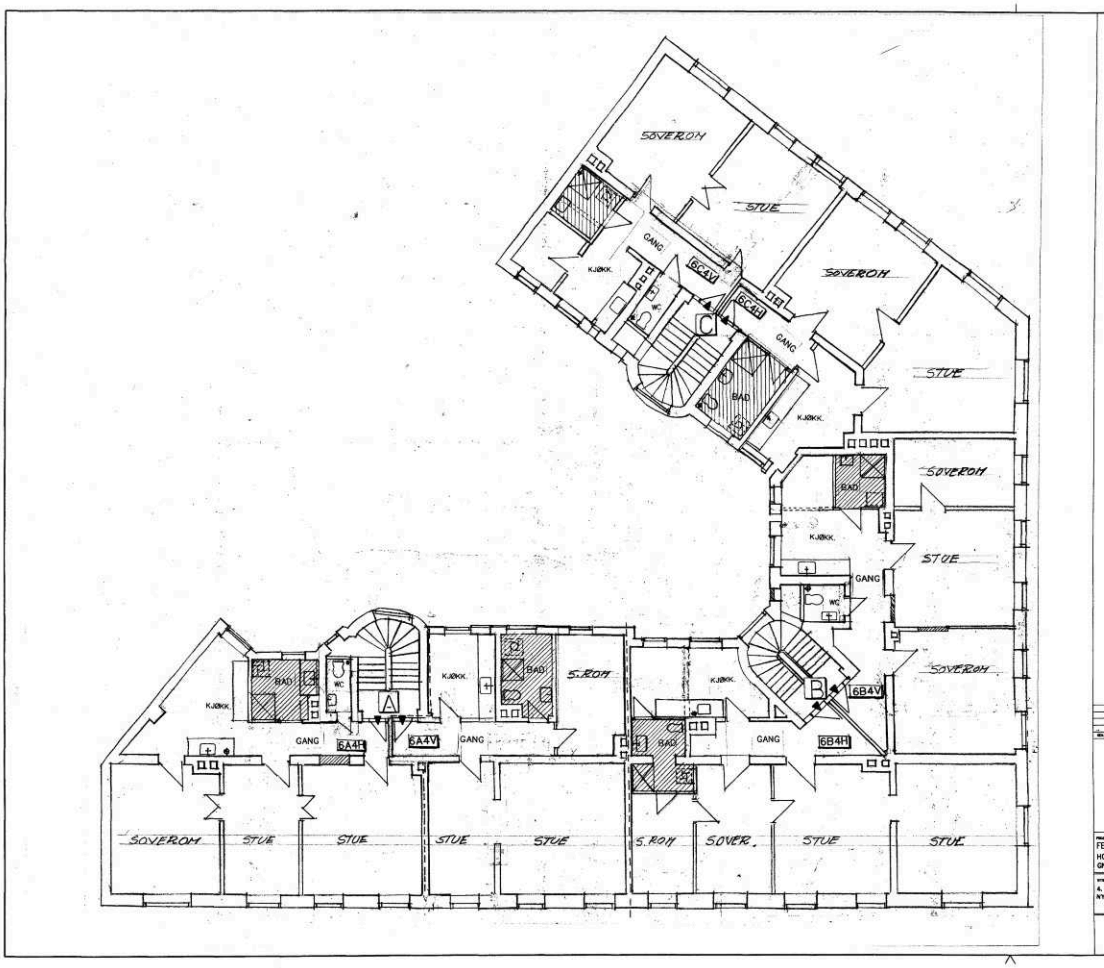
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

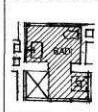
Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

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



TEGNFORKLARING



Ny bad

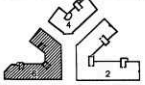
Dusj/dusjkabinet

Servant

Opplegg for vaskemaskin

4

RAMMESØKNAD



FELLESMEDERIET BA
HOLLENDERGATA 6 – NYE VÅTROM
GNR.: 230 BNR.: 129, OSLO

4. ETASJE
NY PLAN

SIV. ARK. THOMAS P. KOZLOWSKI
SCHWEIGAARDS GATE 24 B
0191 OSLO
TEL. 22 17 30 35 FAX. 22 17 23 21

TEGN.		MÅL	PROSJEKT NR.
	DKG	1:100	200404–6
KONTROLLERT		DATO	TEGN. NR.
	TK		A-HB-04N

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

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

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

Ferdigattest – Hollendergata 2 - 6

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

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

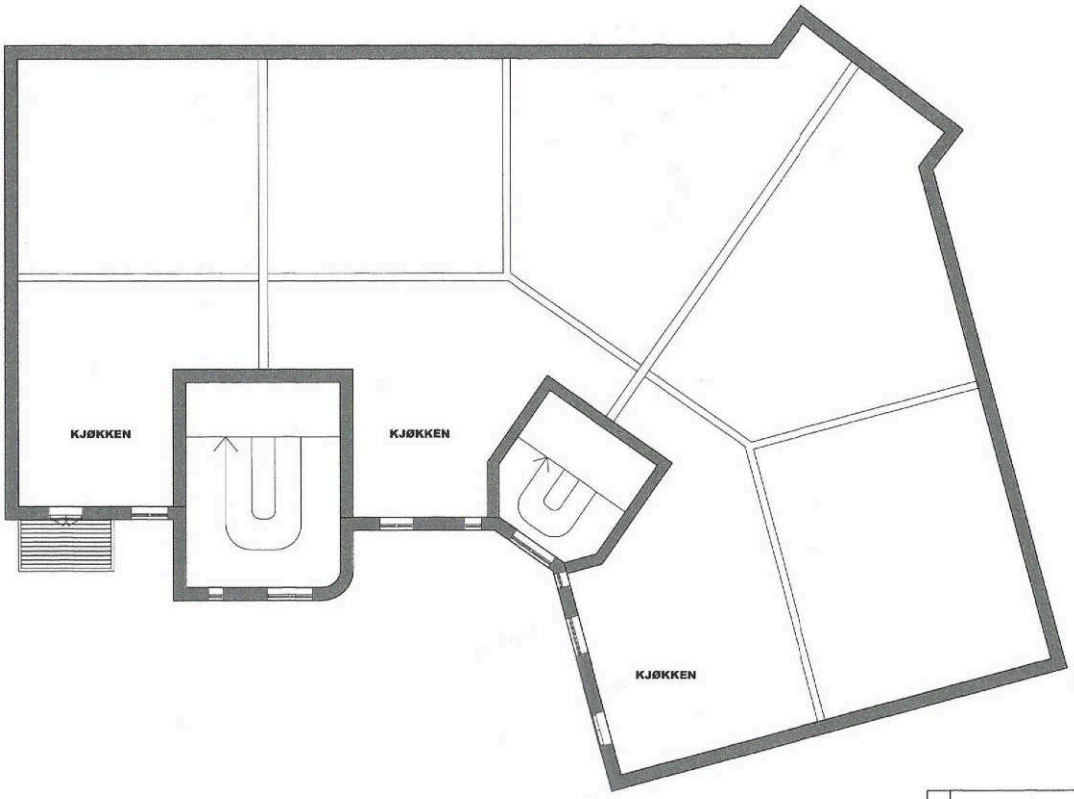
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	HOLLENDERGATA 4			
Tegning	SOM BYGGET – PLAN ETG 4			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
23.03.2021	RRI - KR	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
SB879-13				
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsrett		
Byggesøknadstegninger				

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEGE MIKKELSTUEN MNLA
Steinsetbygda
2890 ETNEDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.10.2023
Gundula Indrelid	201212429 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	HOLLENDERGATA 2 - 6	Eiendom:	230/127/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HOLLENDERGATA 2 - 4 - 6	Søker:	HEGE MIKKELSTUEN MNLA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Hollendergata 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering av utomhusarealer, mottatt 26.09.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201212429			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Illustrasjonsplan 2	812	14.02.2012	3/6
Illustrasjonsplan 3	800	14.02.2012	3/7
Illustrasjonsplan 4	811	14.02.2012	3/8
Illustrasjonsplan 5	814	14.02.2012	3/9
Illustrasjonsplan 6	900	14.02.2012	3/10
Illustrasjonsplan 7	810	14.02.2012	3/11
Illustrasjonsplan 8	813	14.02.2012	3/12
Illustrasjonsplan	100	14.02.2012	9/9
Detaljtegning. Gjerde mellom H4 og H6. Fundament		22.01.2013	9/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SAMEIET HOLLENDERGATA 2 - 4 - 6, v/ RUNE ÅGEDAL, HOLLENDERGATA 2 B, 0190 OSLO
Siv ing Frode Soløy AS, Sofies gate 60, 0168 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

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

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

Ferdigattest - Hollendergata 2 - 6

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

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

Klagefristen er tre uker

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

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

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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 230 Bnr.: 127 Fnr.: Snr.: 71

Adresse(r):

Gateadresse:	Hollendergata 6 C
Gatenr:	13044
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0190 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.06.2025 kl. 10.19

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/376002-1/200 10.08.2006	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2006/376049-1/200 10.08.2006	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 770 000

	Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332
2014/861687-1/200 08.10.2014	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 000 000 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2021/535210-1/200 06.05.2021 10:07	** MASSETRANSPORT FRA: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 TIL: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1921/925078-1/105 15.11.1921	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 127
1933/942736-1/105 25.02.1933	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 127

1933/942734-1/105 25.03.1933 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Hollendergaten 4 og 6
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 127

1933/942735-1/105 25.03.1933 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Hollendergaten 4 og 6
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 127

1949/314906-2/105 08.11.1949 ERKLÆRING/AVTALE
Best om lysåpninger i gavlvegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 127

GRUNNDATA

2006/24895-1/105 07.04.2006 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 71
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/6089

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251031 Hollendergata 6C
Vår referanse: 3772997/26587873
Bestilling: C3 2025-06-10 (5) 104

Dato
10.06.2025

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

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

Plan- og Bygningsetaten

Begjæring om:
- [x] **Oppdeling i eierseksjoner**
- [ ] **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	230	127		

2. HJEMMELSHAVER(E)

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

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

3. BEGJÆRING

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

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8												44				56			
9												45				57			
10												46				58			
11												47				59			
12												48				60			

se vedlegg 1

Doknr 24895 Tinglyst 07.04.2006 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

4. SUPPLERENDE TEKST

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

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
8/12-2005	Håvard Engenhogen Ole Svinaker Tonje Brodtkorb	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Avskrift sett etter elektronisk mal Ingunn Solaas 27/2-06. AAT

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

g) ☒ 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)

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

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

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

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
12/12-2005	Håvard Granthrogen 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 sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
230	127	1	82	, Oslo	**kommune**

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

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
* 12/12-2005	Håvard Gjanshogen Ole Einarsen Tarje 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	60	
31	B	50	
32	B	46	
33	B	58	
34	B	51	
35	B	60	
36	B	76	
37	B	~~50~~ 50	
38	B	~~95~~	
39	B	76	
40	B	56	
41	B	110	
42	B	76	
43	B	56	
44	B	110	
45	B	76	
46	B	56	
47	B	110	
48	B	48	
49	B	67	
50	B	39	
51	B	47	

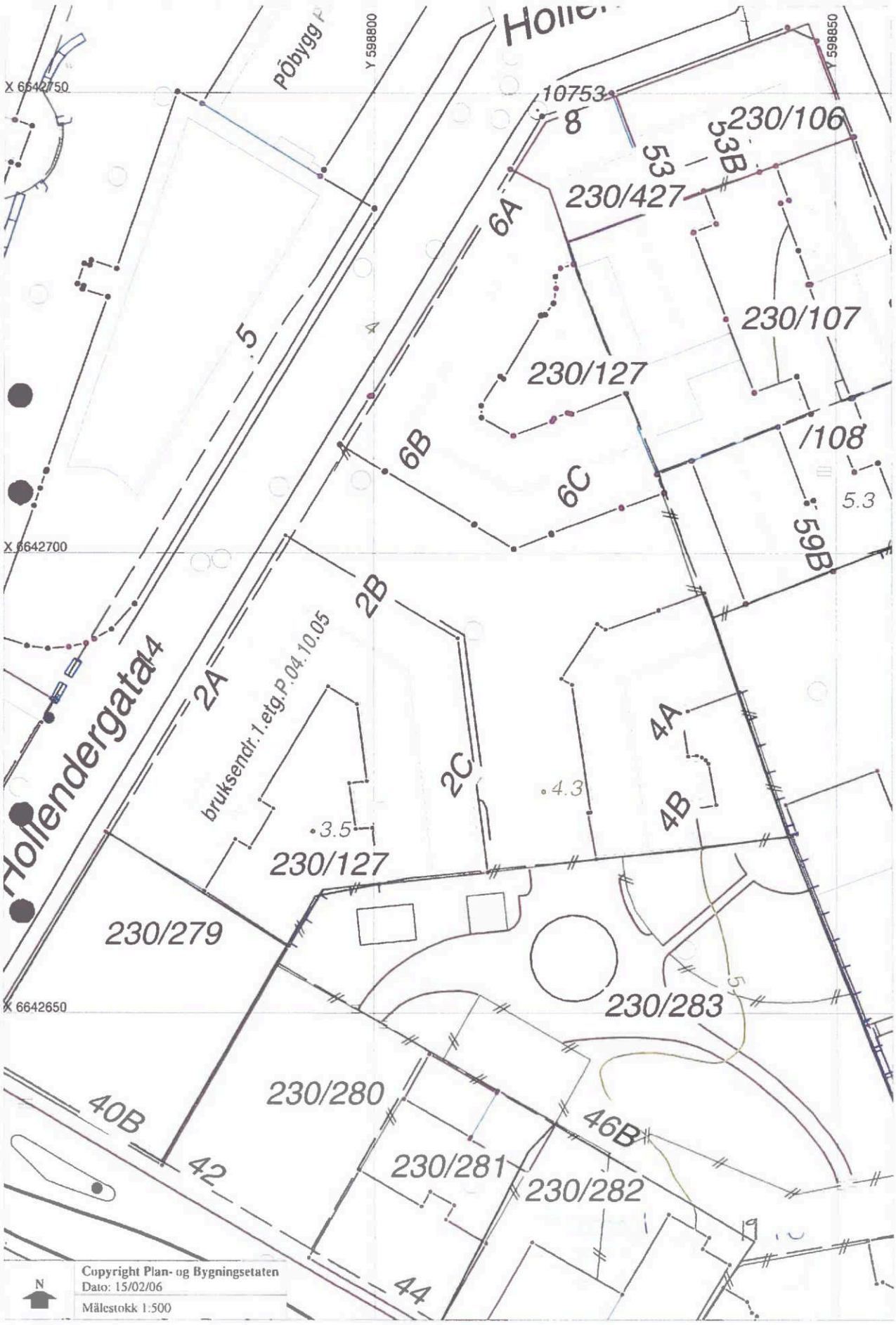
Seksjons nr	Formål	Brøk	Tillegs-areal
52	B	52	
53	B	65	
54	B	70	
55	B	90	
56	B	42	
57	B	78	
58	B	60	
59	B	65	
60	B	86	
61	B	93	
62	B	70	
63	B	79	
64	B	60	
65	B	65	
66	B	86	
67	B	93	
68	B	70	
69	B	79	
70	B	60	
71	B	65	
72	B	86	
73	B	93	
74	B	70	
75	B	79	
76	B	45	
77	B	33	
78	B	31	
79	B	54	
80	B	58	
81	B	57	
82	B	51	
SUM BRØK		**6089**	

Dato: 12/12-2005

Partenes underskrift:

Håvard Granshagen
Ola Svinaberg
Toril Brede

Rettet etter avtale med Ingunn Solaas 5.2.06 MM


X 6642750
X 6642700
X 6642650
Y 598800
Y 598850
Hollendergata
10753
8
230/106
53
53B
230/427
6A
5
4
230/107
230/127
6B
6C
/108
5.3
59B
2B
2A
2C
bruksendr. 1.etg.P.04.10.05
4A
4B
4.3
3.5
230/127
230/279
230/283
230/280
40B
42
46B
230/281
230/282
44
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 15/02/06
Målestokk 1:500
N

Side 6 av 23
Attestert kopi av dok.nr. 2006/24895/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 11:51
Kartverket

A2-6C

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

MÅLESTOKK OG SKILLEVEGGER AVVIKER NOE FRA TEGNINGEN

HOLLENDERGATA 2

PLAN KJELLER 1/100
FELLESAREAL
~ BODPLAN ~

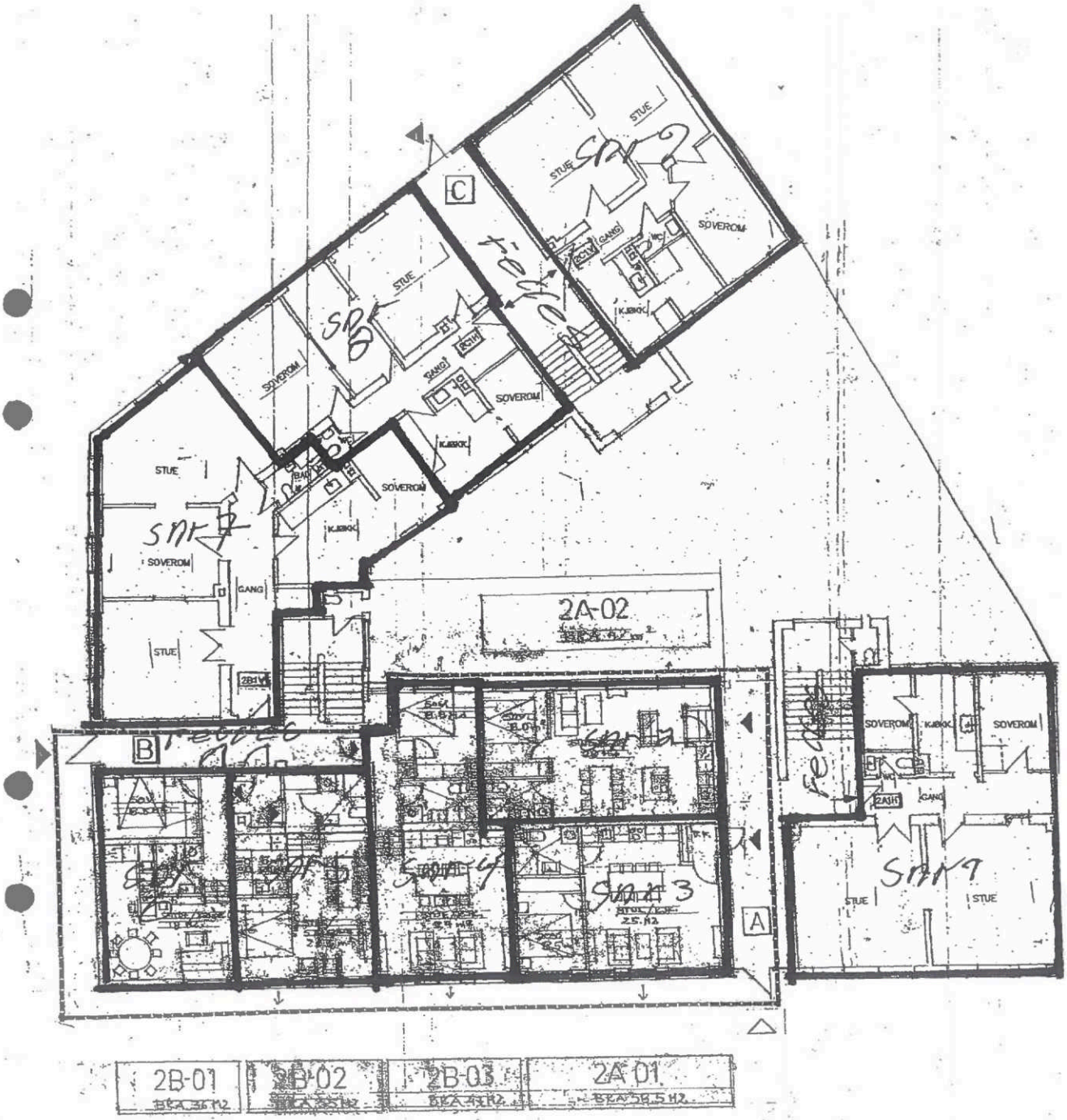
42	30
+12	

47 boder 35 leiligheter



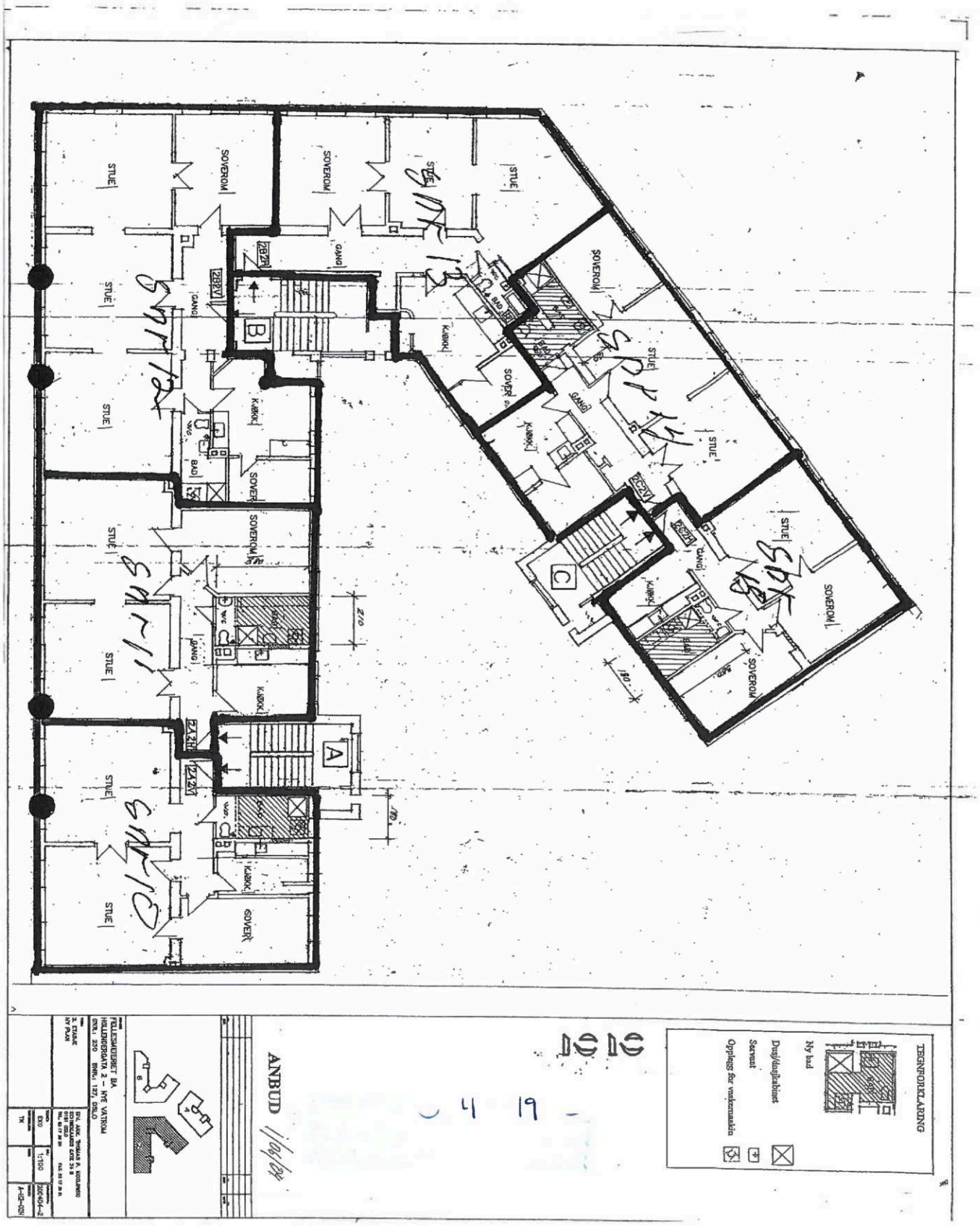
KJELLER - FELLESAREAL

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 I Oslo
Side 2. Holendergata 2, 1. Etasje

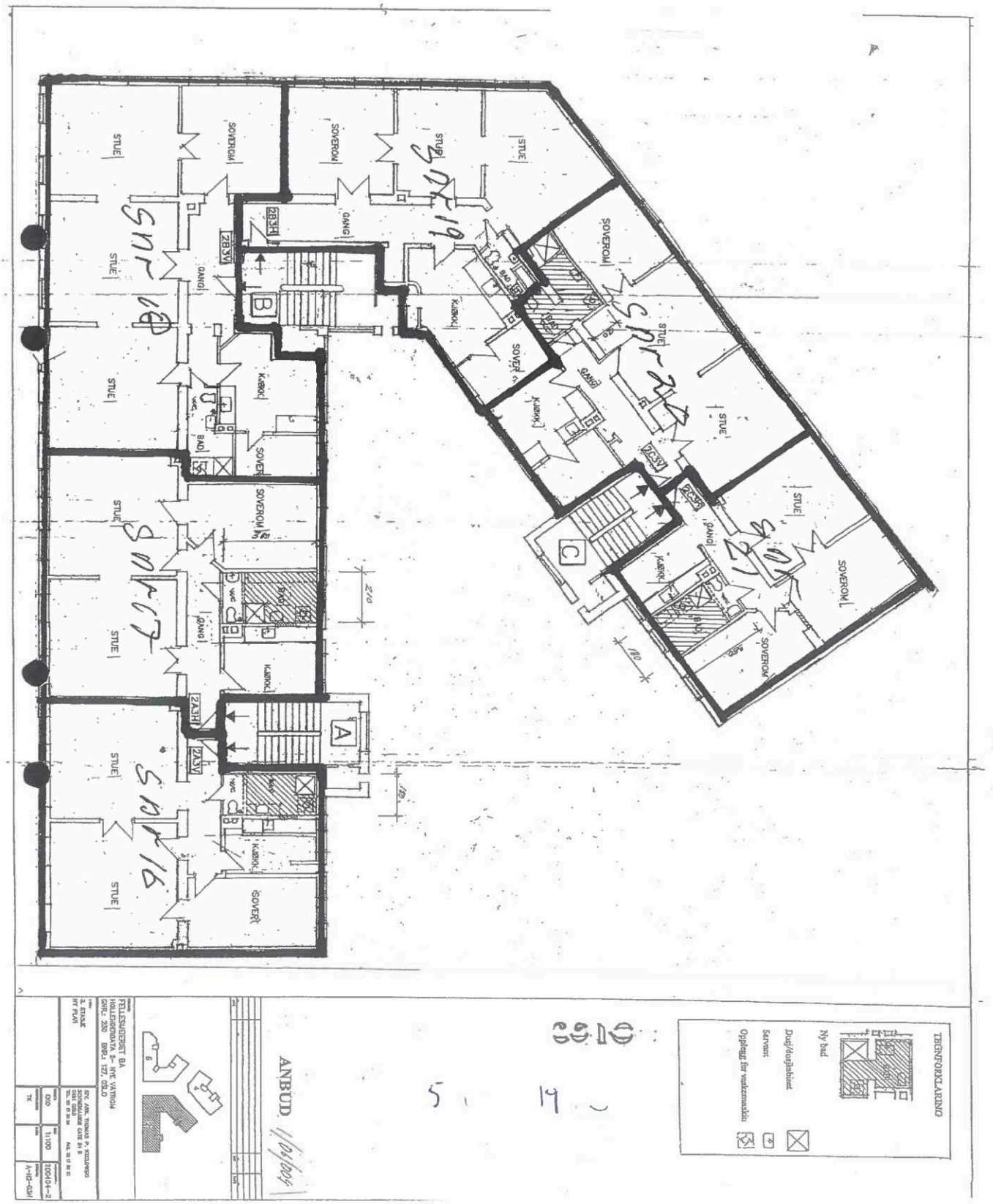


3 - 19

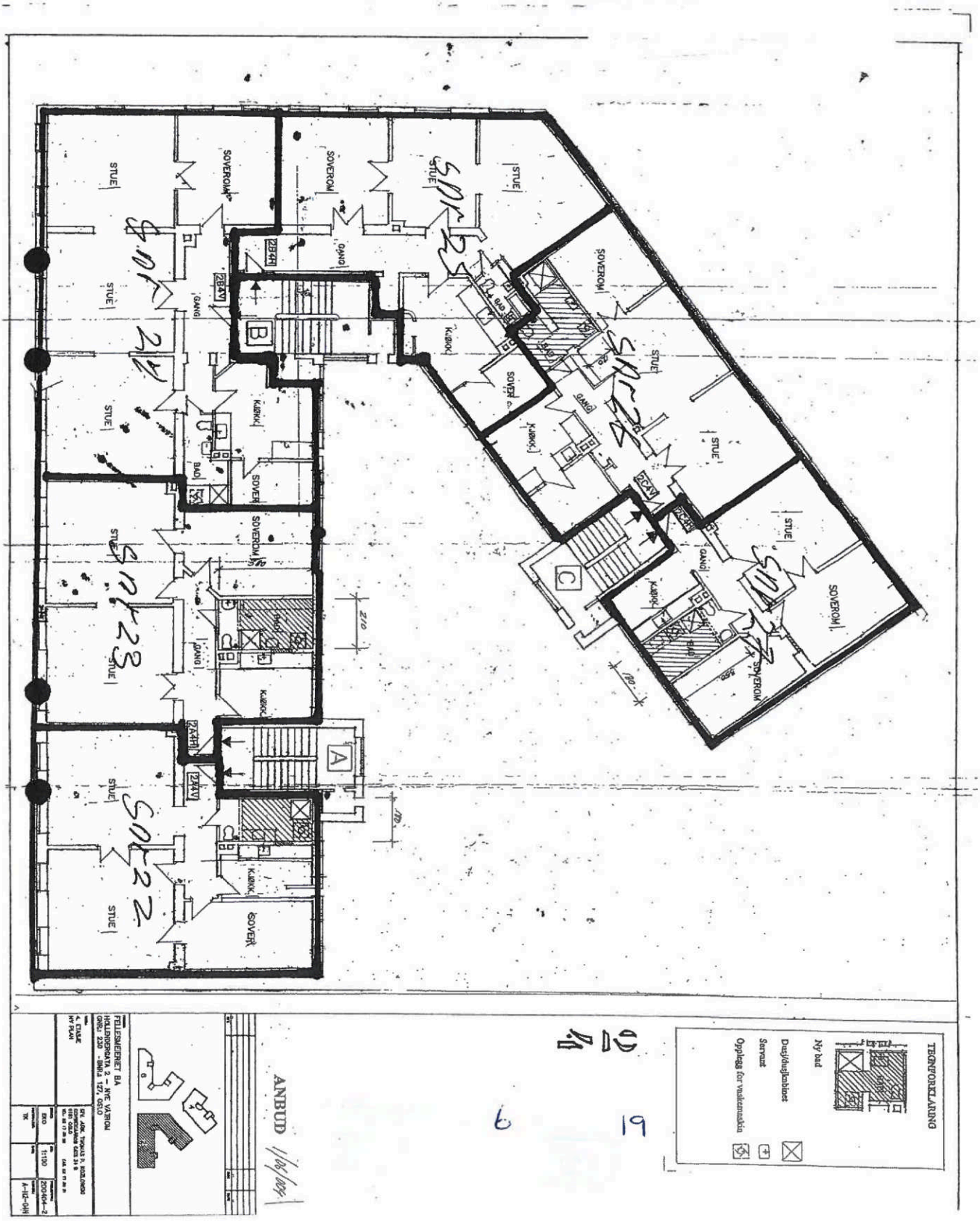
Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 132 I Oslo
Side 3. Holendergata 2, 2. Etasje

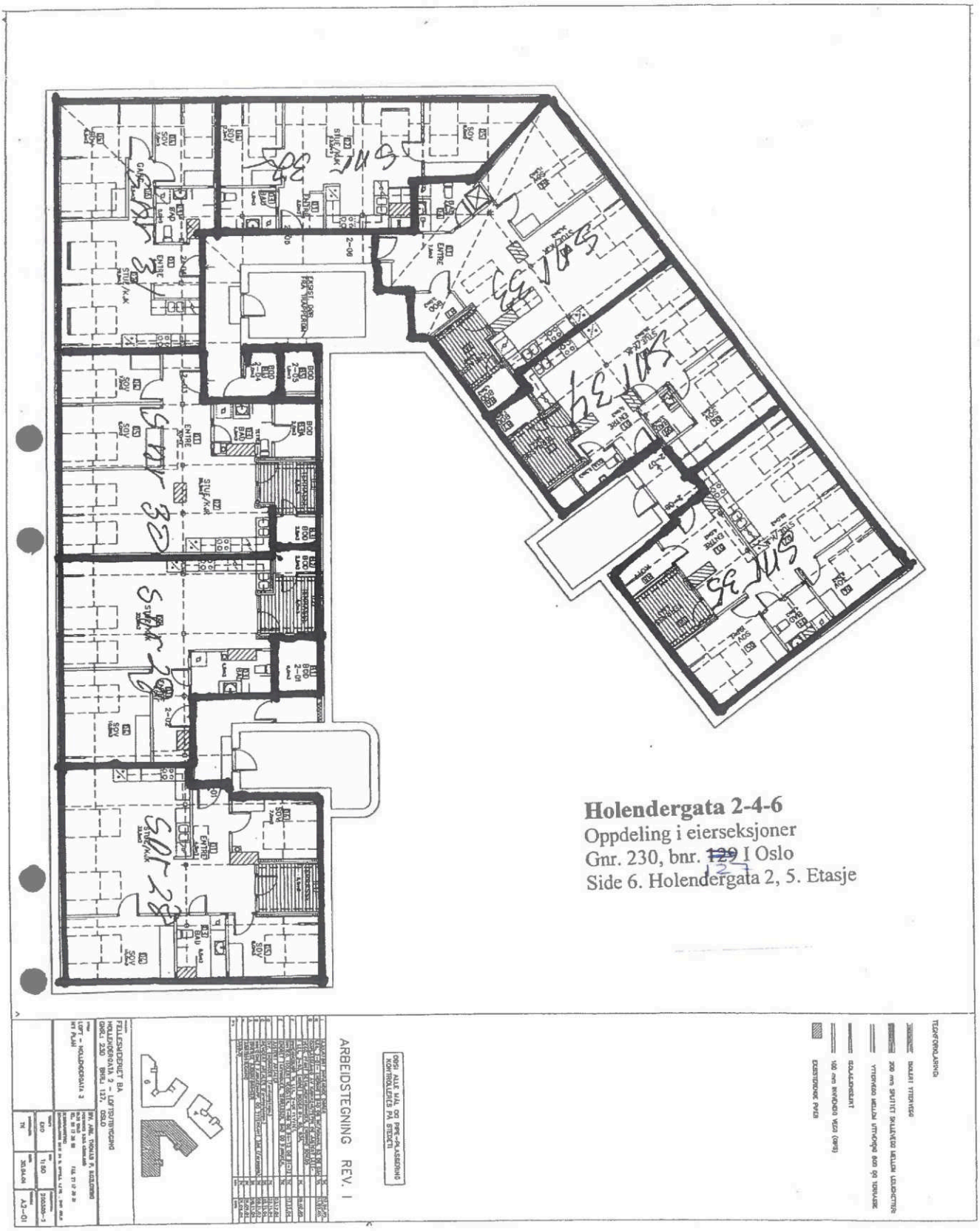


Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~122~~ 127 I Oslo
Side 4. Holendergata 2, 3.etasje



Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 i Oslo
Side 5. Holendergata 2, 4. Etasje





Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 I Oslo
Side 6. Holendergata 2, 5. Etasje

7 19

A4-6(

HOLLENDERGATA 4

PLAN KJELLER 1/100

FELLESAREAL

~ BODPLAN ~

MÅLESTOKK OG SKILLEVEGGER AVVIKER FRA TEGNINGEN

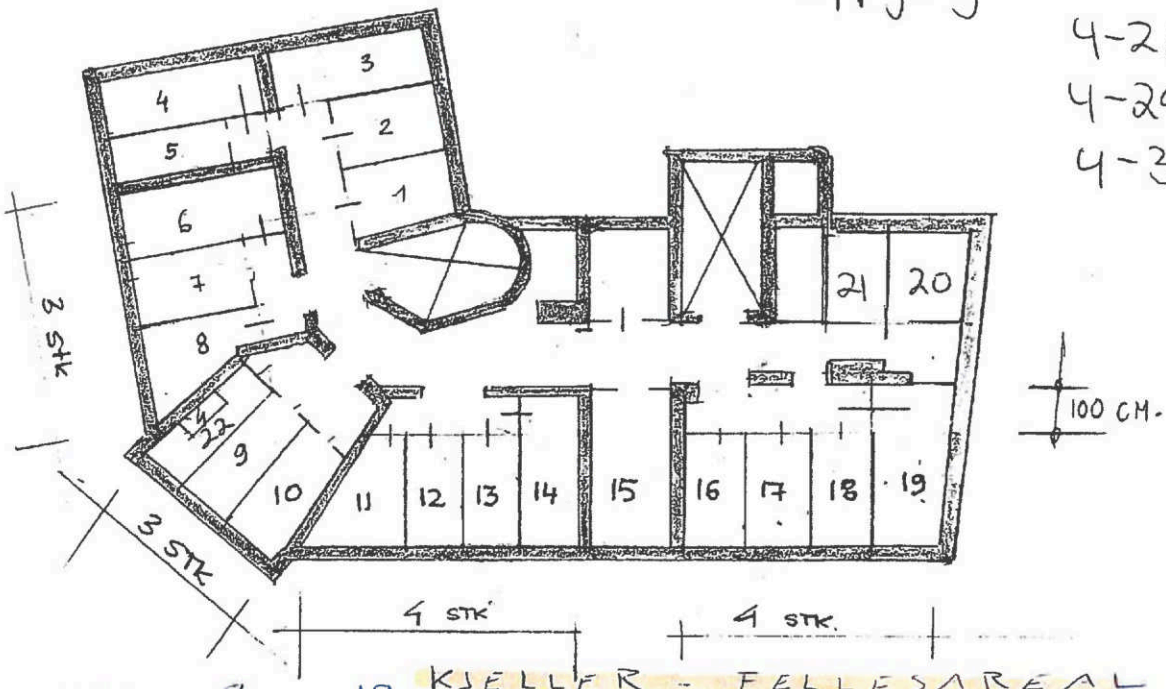
21	16
+ ~~6~~ 5	

21 boder 16 leiligheter

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

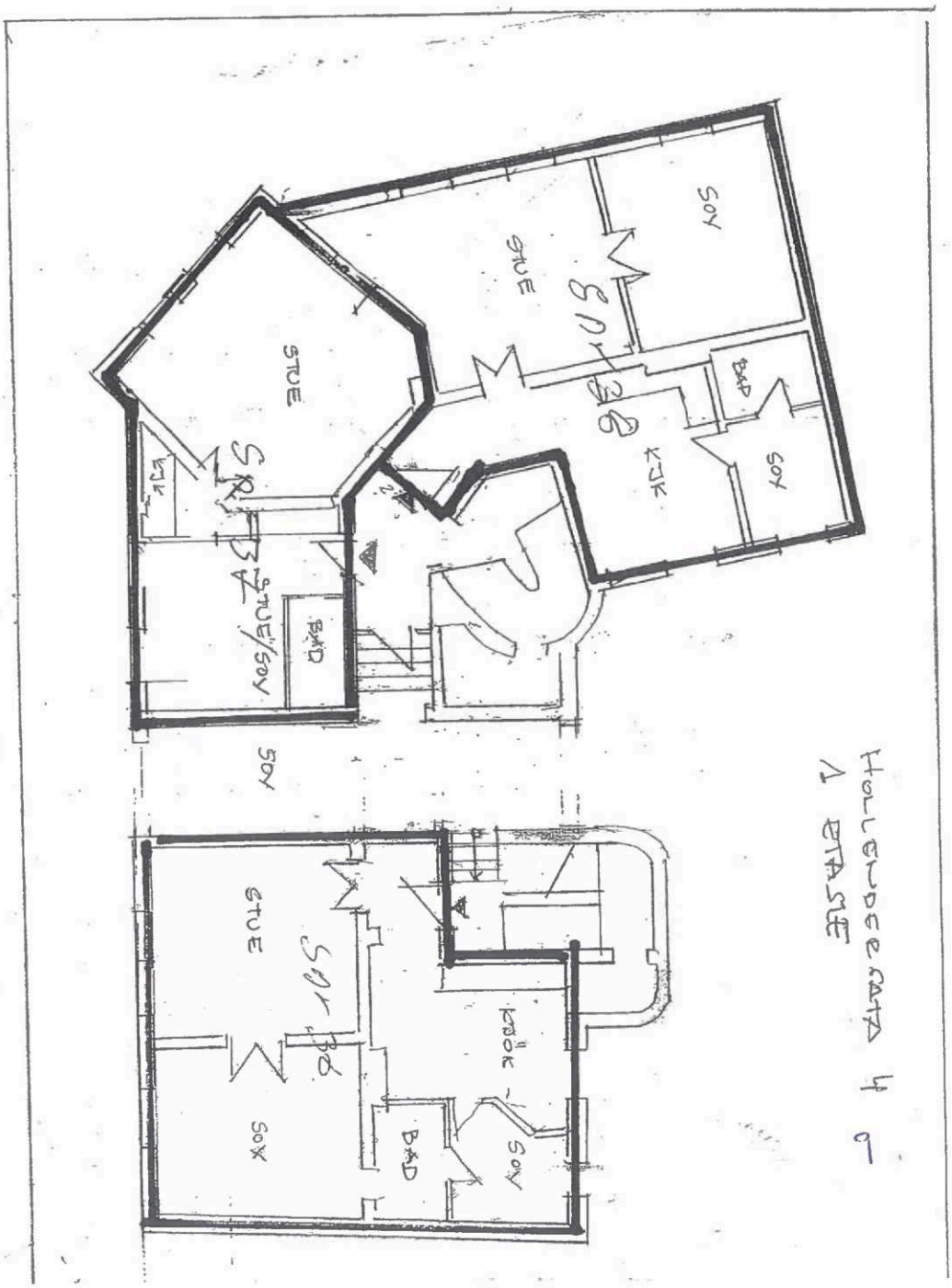
4-23 = Bottekott.

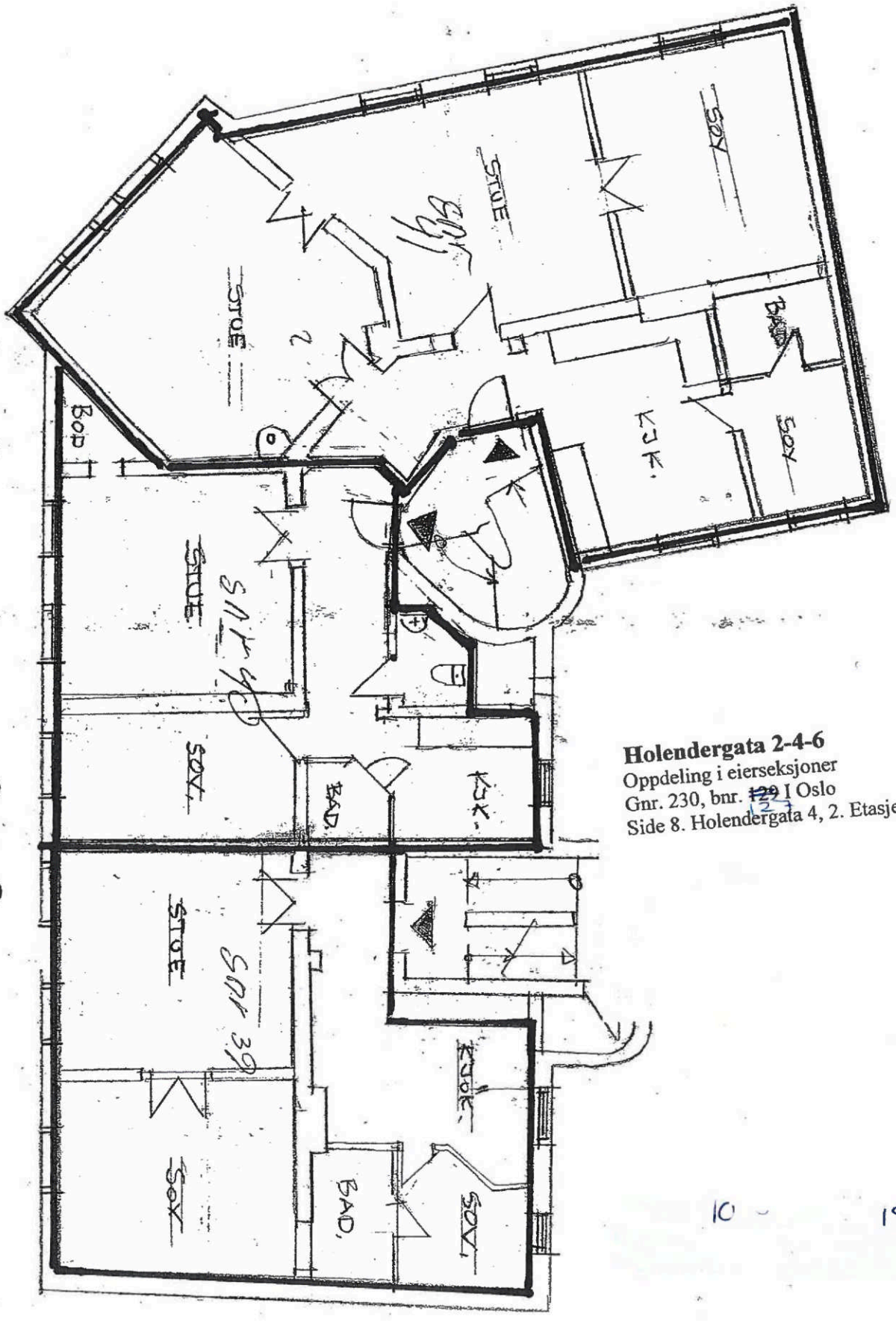
Oppgang B 4-27
4-28
4-29
4-30



KJELLER - FELLESAREAL

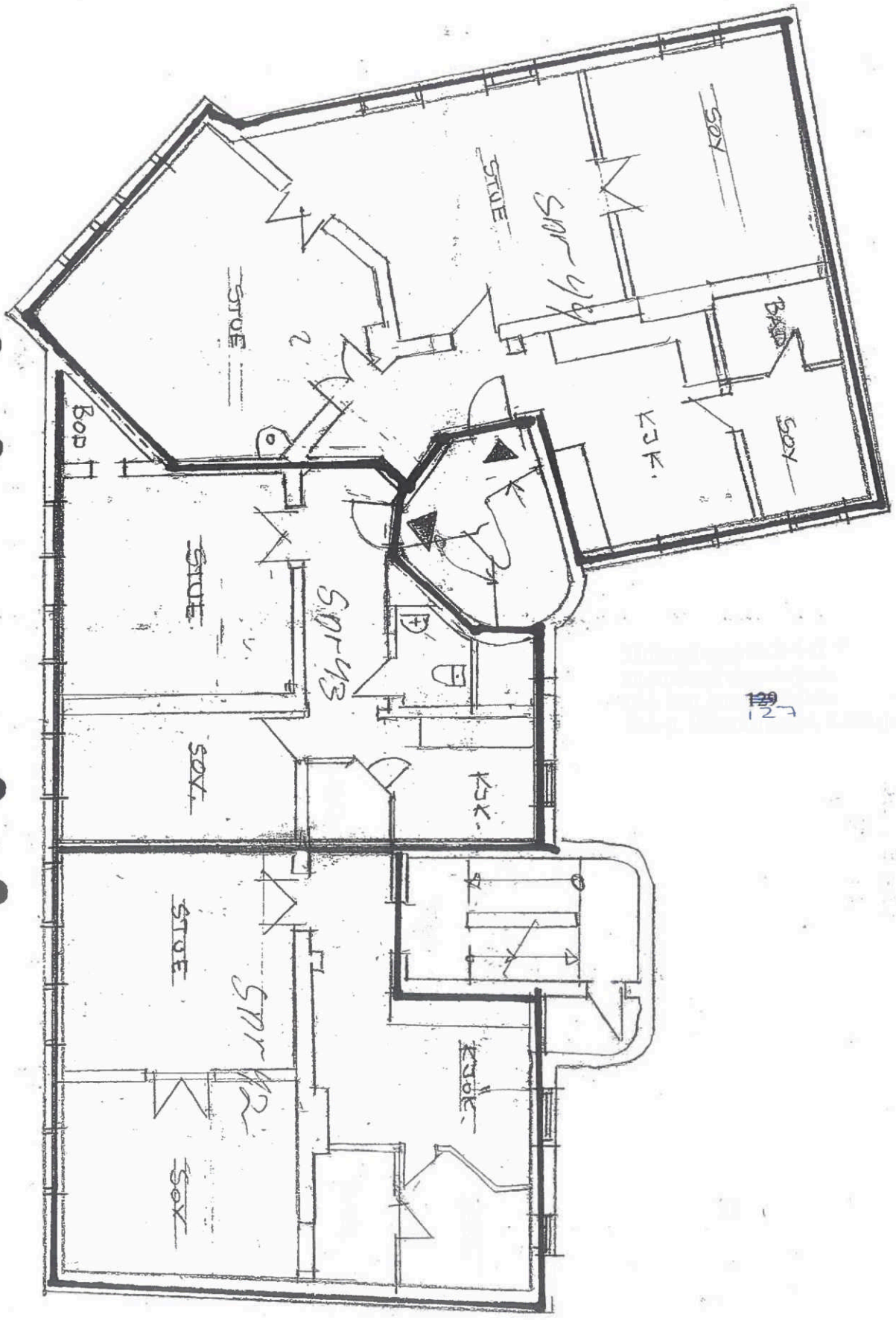
Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 137 I Oslo
Side 7. Holendergata 4, 1. Etasje



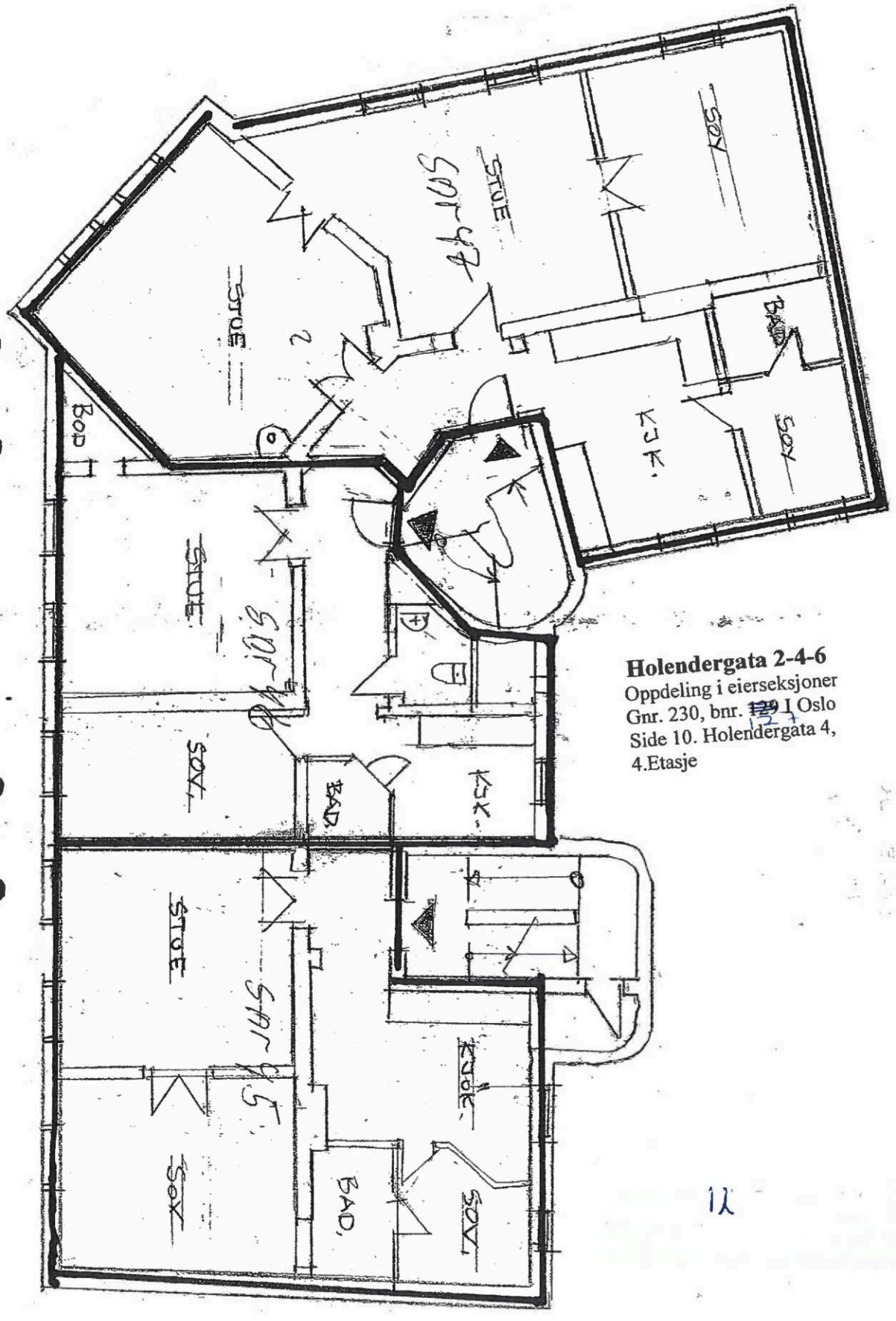


Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 123 I Oslo
Side 8. Holendergata 4, 2. Etasje

10 - 19



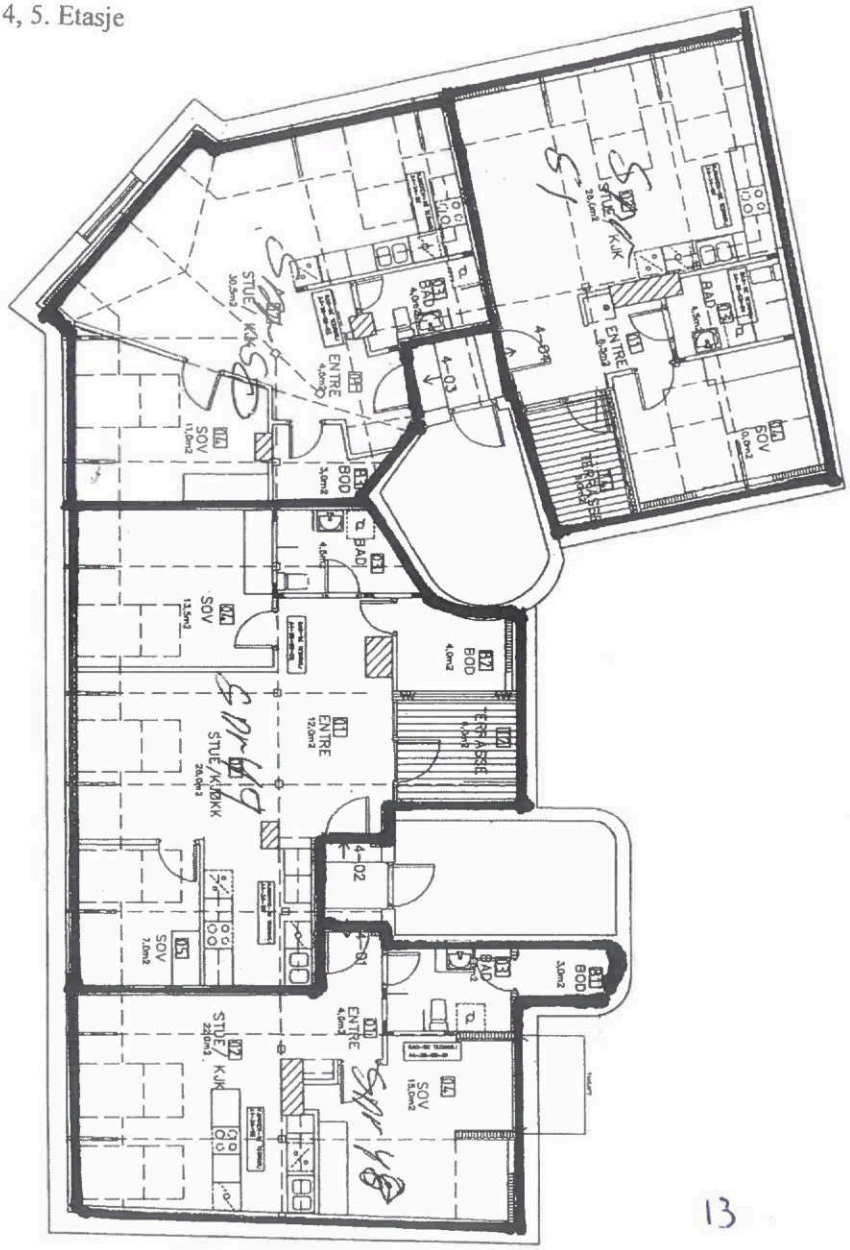
19



Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 1 Oslo
Side 10. Holendergata 4,
4.Etasje
12 1

12 19

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 128 I Oslo
Side 11 Holendergata 4, 5. Etasje



13 19

TEGNFORKLARING:

ISOLERT YTTERVEGG

200 mm SPLITTET SKILLEVEGG MELLOM LEILIGHETER

YTTERVEGG MELLOM UTVENDIG BOD OG TERRASSE

ISOLASJONSSJIKT

100 mm INNVENDIG VEGG (GIPS)

EKSISTERENDE PIPER

EKSISTERENDE KONSTRUKSJONSELEMENT

OBS! ALLE MÅL OG PIPE-PLASSERING KONTROLLERES PÅ STEDET!

ARBEIDSTEGNING REV. D

D.	ARBEIDSTEGNING REVIDERT	TK	07.04.
C.	VEGG MELLOM BAD OG SOVEROM FJERNET, ARBEIDSTEGNING REVIDERT	TK	01.04.
B.	ARBEIDSTEGNING REVIDERT	TK	30.03.
A.	ENDRET TAKVINDUER, TERRASSER, BAD OG KJØKKEN.	TK	26.03.
	JUSTERT ARBEIDSTEGNING	TK	21.12.04
	JUSTERT ARBEIDE: ENDRET BADEROMSDØRSYNT I LEIL. 4-01 OG 4-04. LEIL. 4-01 – 1 STK. NYE VEGGER	TK	16.12.04
	KJØLK. INNFLYTTET I LEIL. (2)	TK	01.06.04
	ARBEIDSTEGNING	TK	01.04.04

PROSJEKT: FELLESMEIERIET BA
HOLLENDERGATA 4 – LOFTSUTBYGGING
GNR.: 230 BNR.: 128 OSLO

TITTEL: LOFT – HOLLENDERGATA 4
NY PLAN

SIV. ARK. THOMAS P. KOZLOWSKI
POSTBOKS 9313 GRØNLAND
TLF.: 23 17 36 30 FAX: 23 17 36 31

TEGNEANSVARLIG: TK | SAKSBEH.: EKO | MÅLESTOKK: 1:50 | DATO: 30.04.04 | PROSJEKTNR.: 200305- | FORMAT: A4–1

A6-6

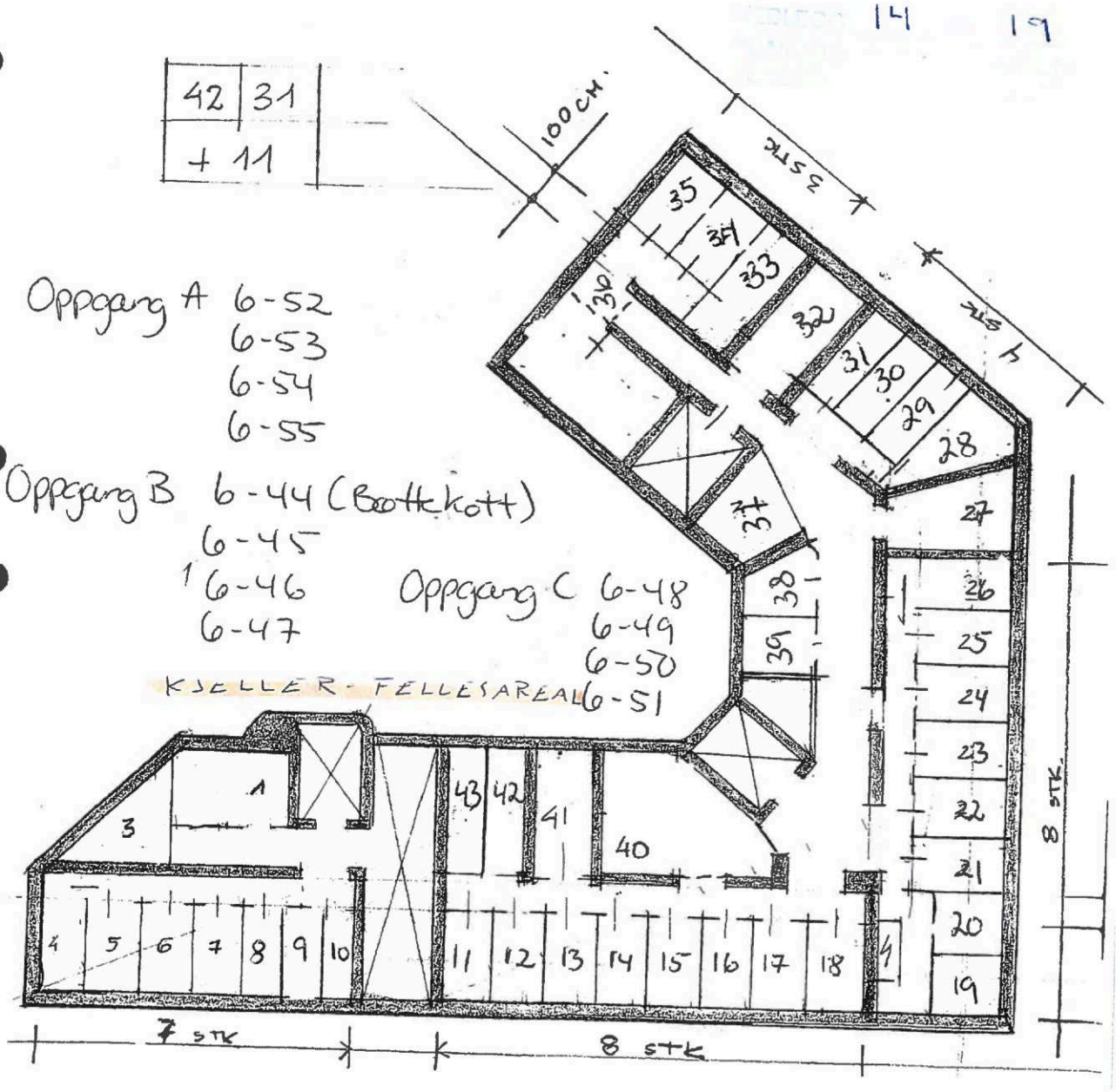
HOLLENDERGATA 6

PLAN KJELLER 1/100

FELLESAREAL

BODPLAN

MÅLESTOKK OG SKILLEVEGGER AVVIKER FRA TEGNINGEN



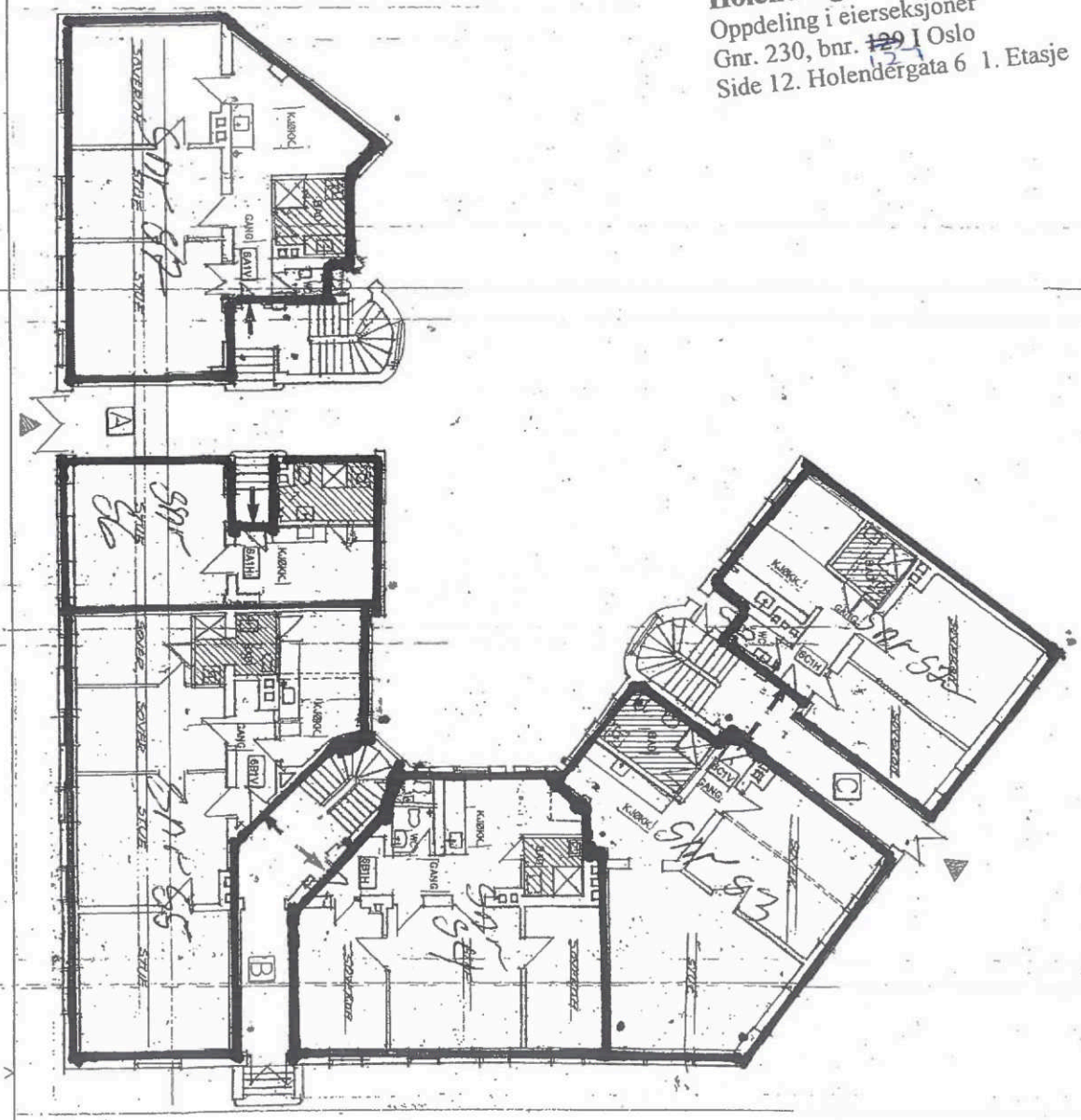
Oppgang A 6-52
6-53
6-54
6-55

Oppgang B 6-44 (Bodtkott)
6-45
6-46
6-47

Oppgang C 6-48
6-49
6-50
6-51

KJELLER - FELLESAREAL

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 i Oslo
Side 12. Holendergata 6 1. Etasje

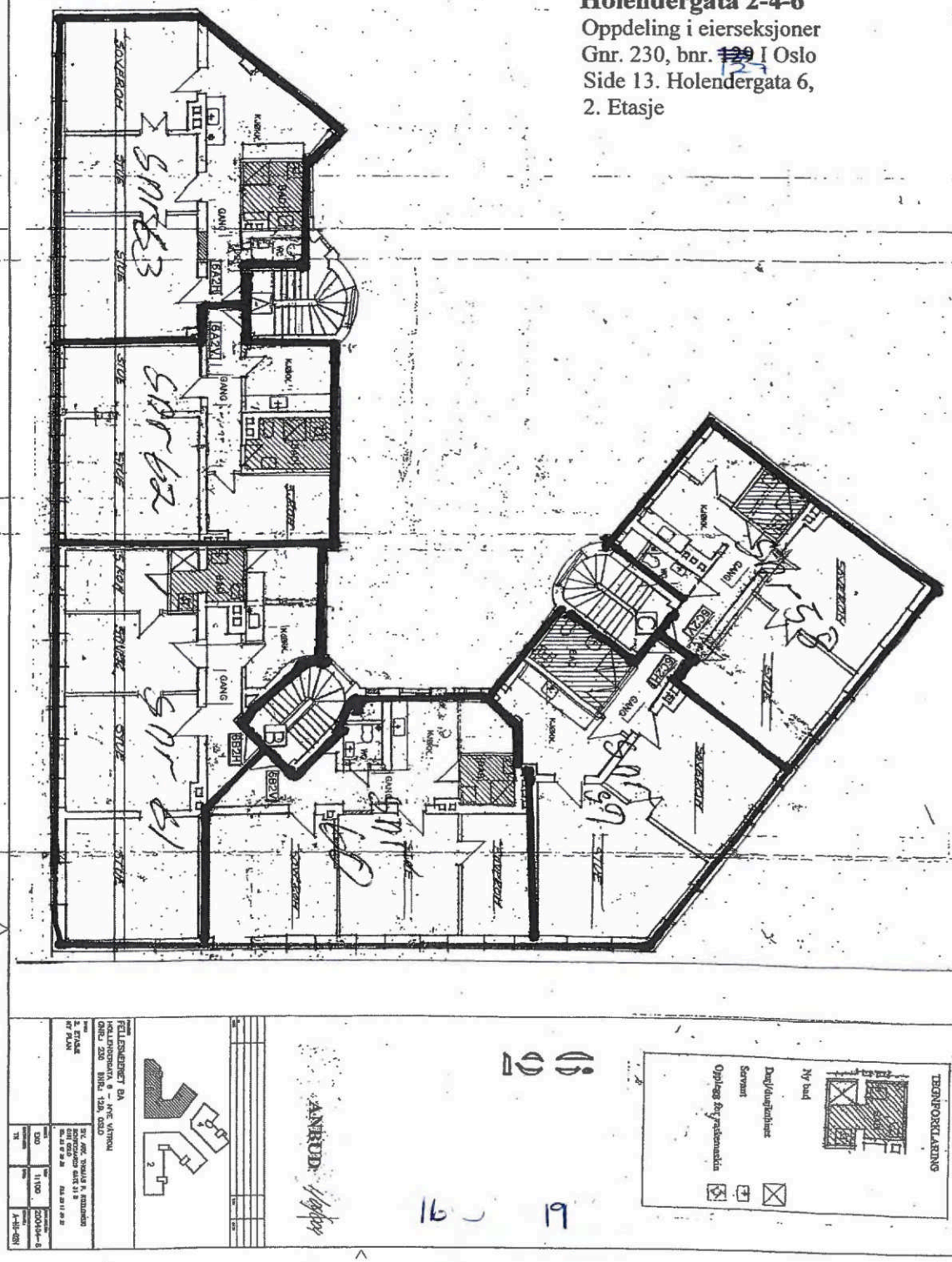


ANBUD

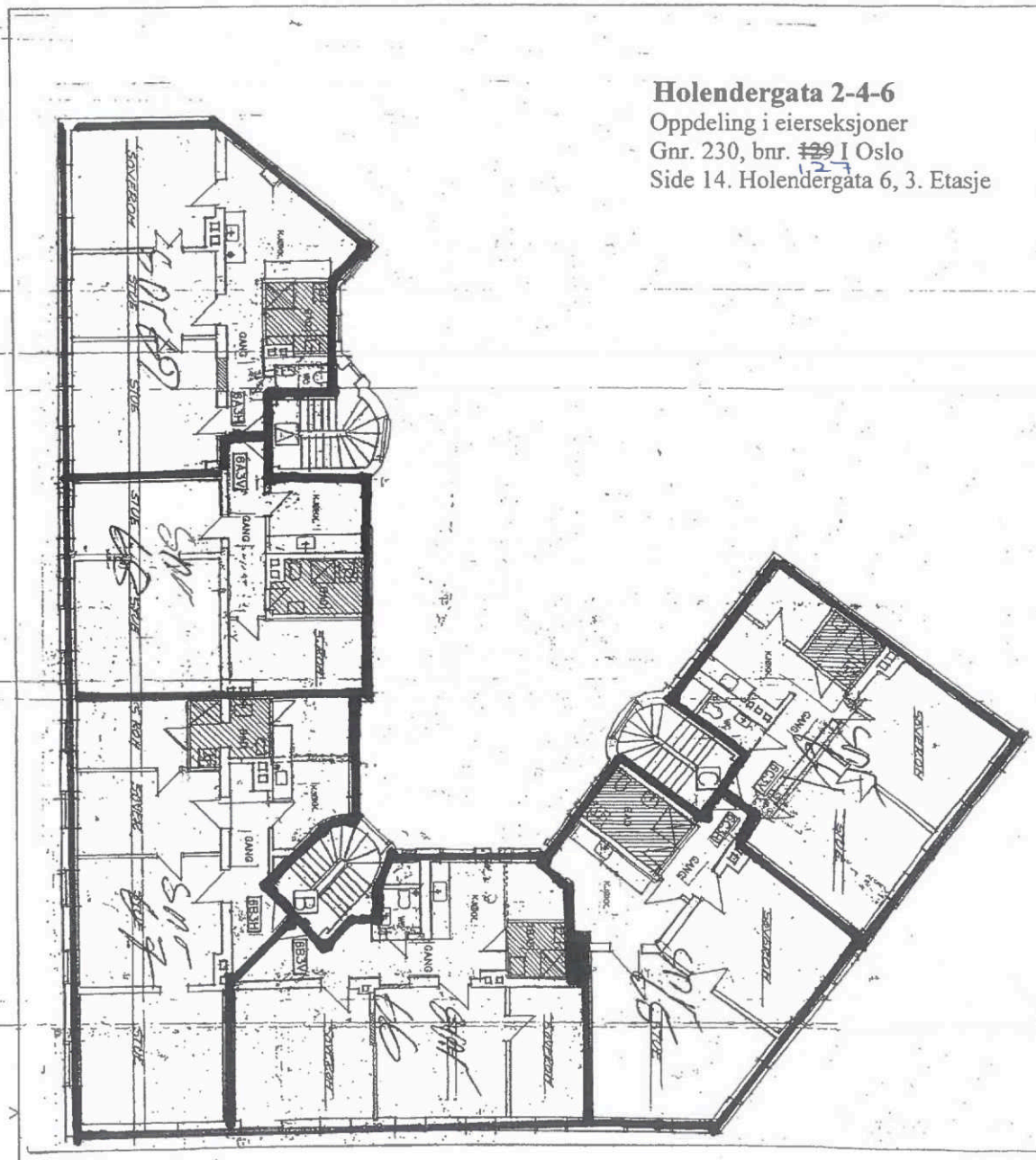
TEGNFORKLARING
Ny bad
Dusj/dusjkabinett
Servant
Oppslags for vaskemaskin

15 - 19

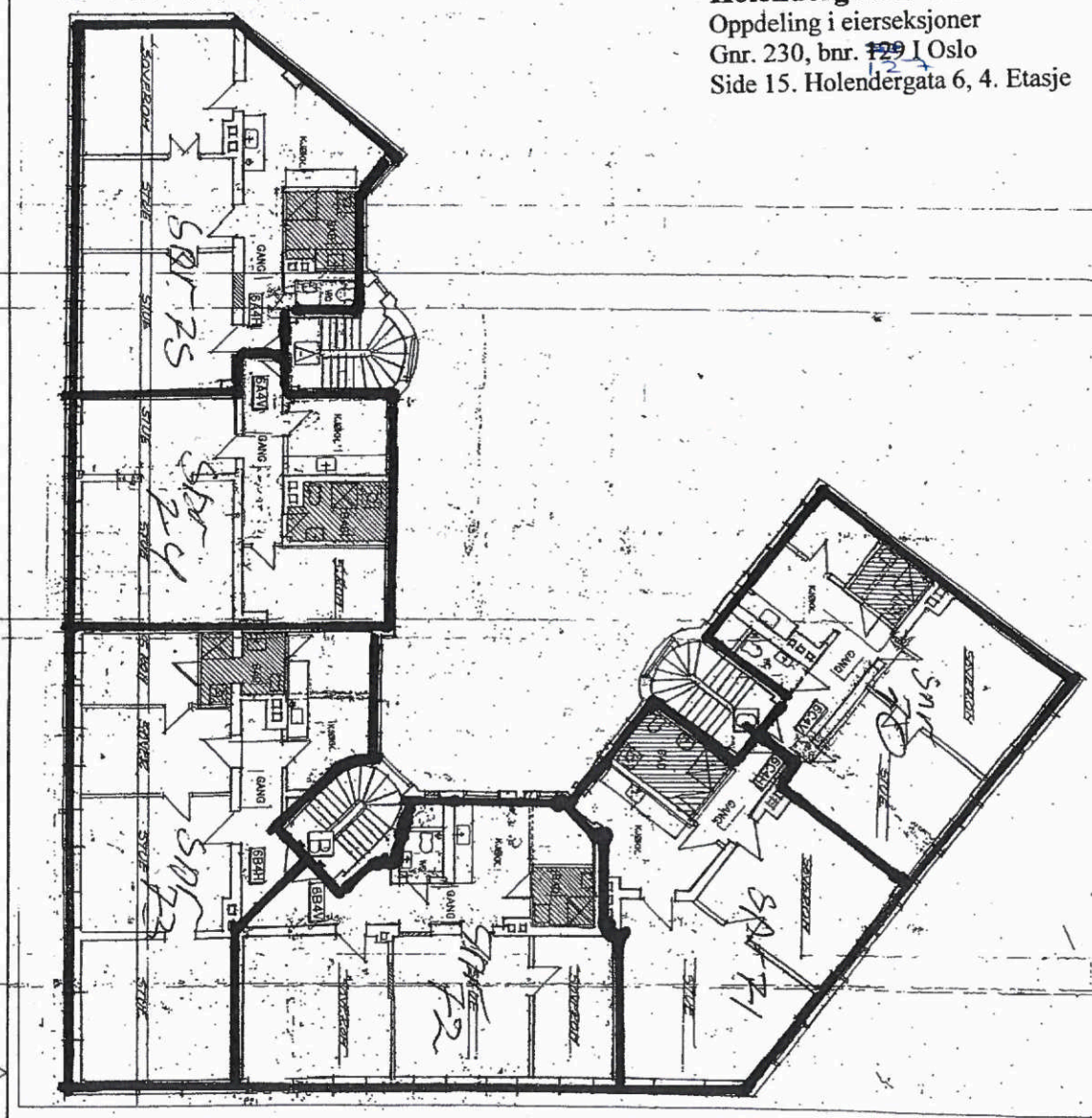
Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ I Oslo
Side 13. Holendergata 6,
2. Etasje



Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 127 I Oslo
Side 14. Holendergata 6, 3. Etasje



Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 134 I Oslo
Side 15. Holendergata 6, 4. Etasje

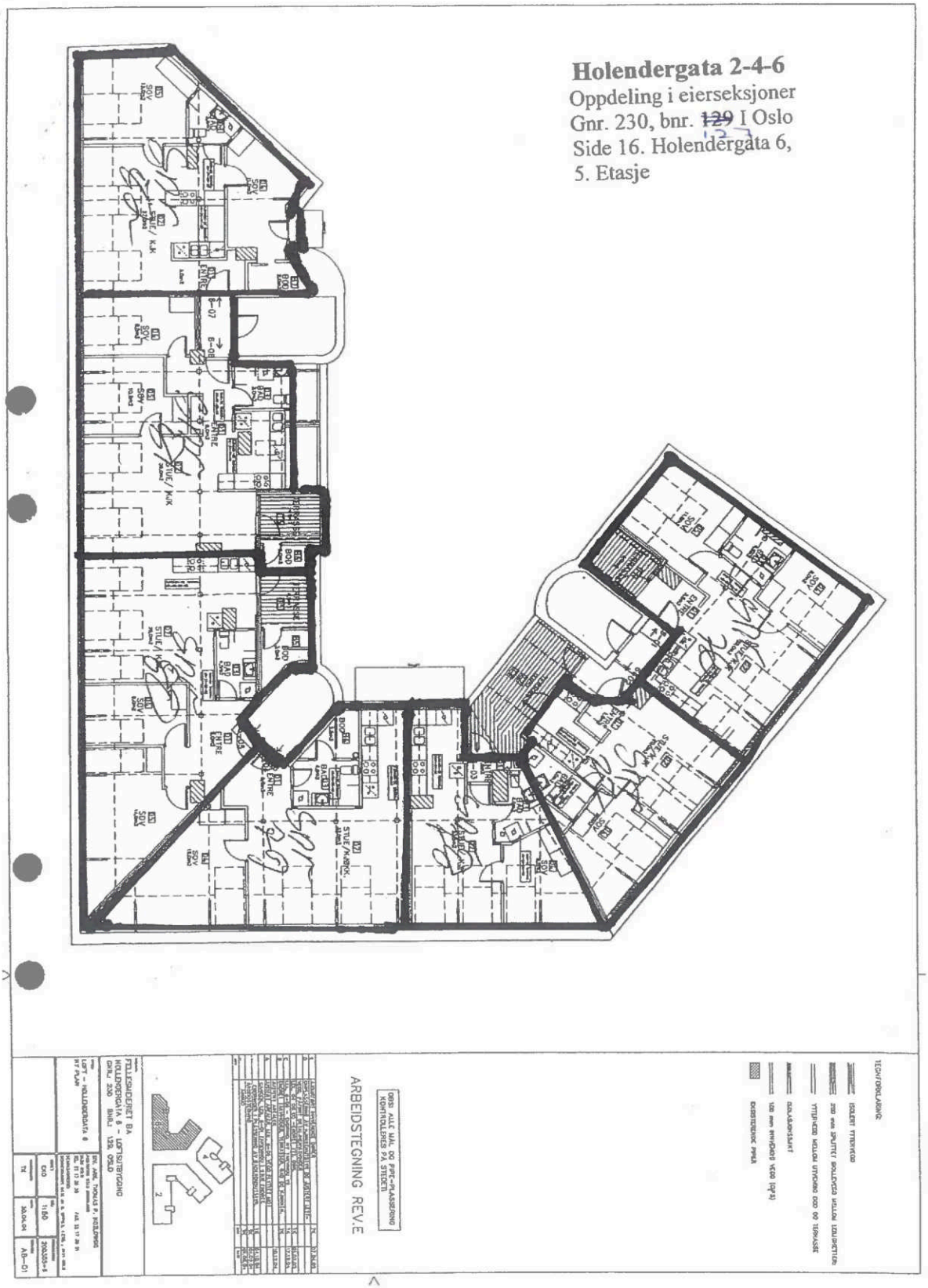


TEGNFORKLARING
Ny bad
Dusj/dusjhjørner
Servant
Oppheng for vaskemaskin

ANBUD

18 19

Holendergata 2-4-6
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 230, bnr. ~~129~~ 137 I Oslo
Side 16. Holendergata 6,
5. Etasje



19 19

Oslo

Utskriftsdato: 24.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 24.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-230/127/0/71 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hollendergata 6C 0190 OSLO
Fakturamottaker:	Kvinge Ronny Hollendergata 6 C 0190 OSLO
Eiernavn:	Kvinge Ronny

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
24.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40 E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 230 Bnr 127 Fnr 0 Snr 71

Eiendommens adresse:

Hollendergata 6C, 0190 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 560 758
Som sekundærbolig:	kr 6 243 033

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hollendergata 6C

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 479 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	14 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 å... 77 barn	3 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 58 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Gamlebyen	3 min
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	5 min
Vitusapotek Grønland Basar	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	6 min

SPORT

Ruinparken balløkke	7 min
Urtehagen balløkke	8 min
Fresh Fitness Grønland	3 min
Grip Gym	4 min

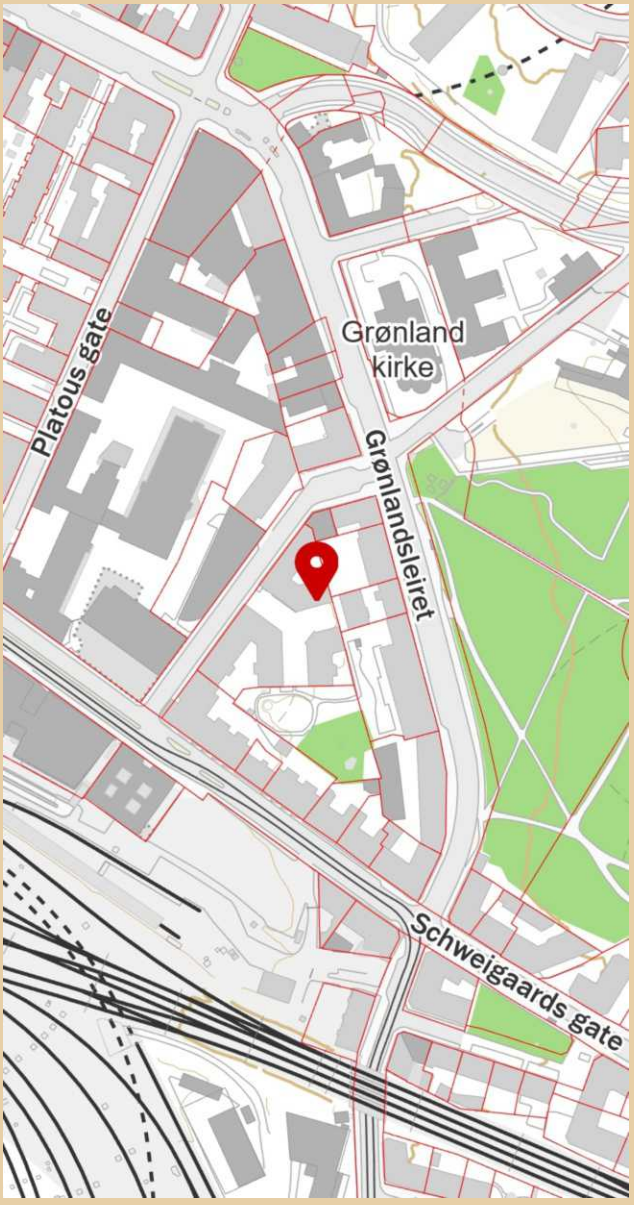
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

Hollendergata 6C

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 479 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	14 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hollendergata - 4794	0 min
Hollendergata - 4793	0 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

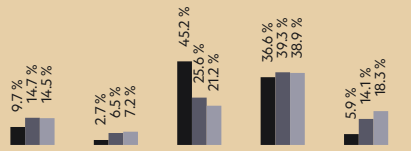
BARNEHAGER

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år... 77 barn	3 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 å... 58 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Gamlebyen	3 min
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Ruinparken balløkke	7 min
Urtehagen balløkke	8 min
Fresh Fitness Grønland	3 min
Grip Gym	4 min

«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

— Sitat fra en lokalkjent

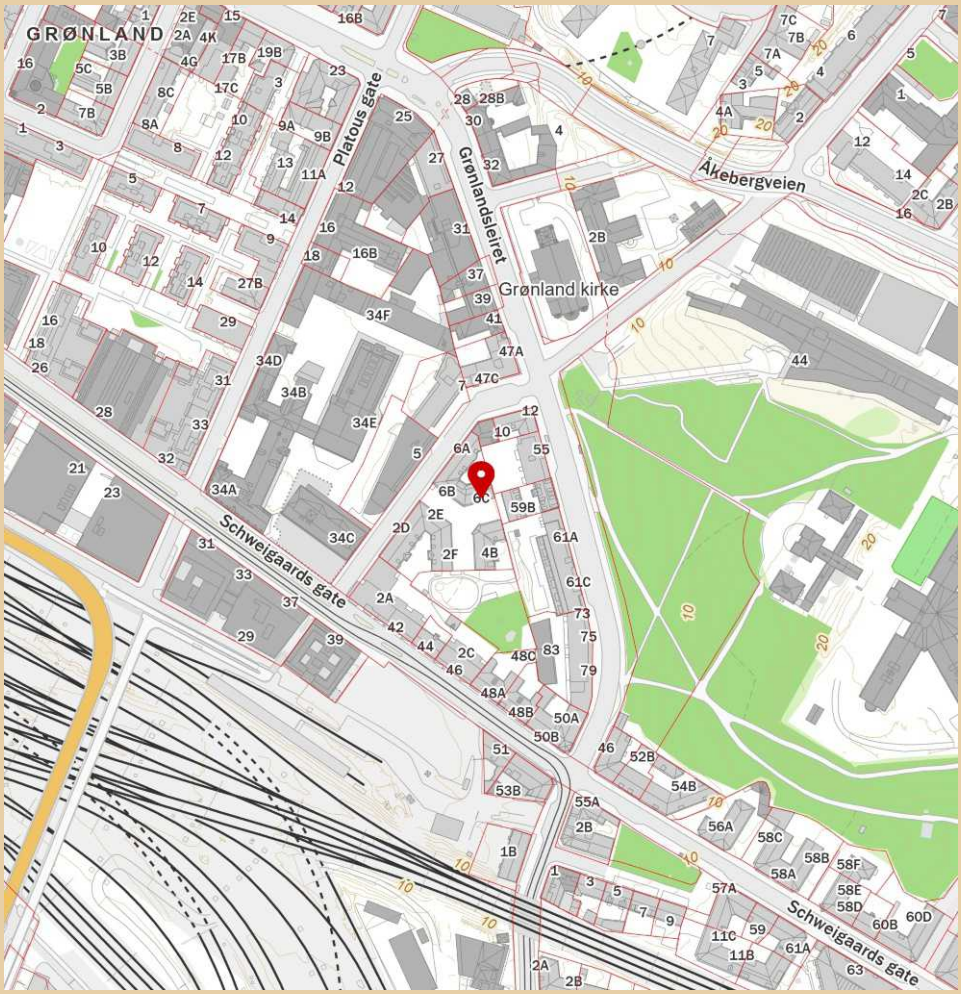
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Hollendergata 6C

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 479 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	14 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 å... 77 barn	3 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 58 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Gamlebyen	3 min
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	5 min
Vitusapotek Grønland Basar	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	6 min

SPORT

Ruinparken balløkke	7 min
Urtehagen balløkke	8 min
Fresh Fitness Grønland	3 min
Grip Gym	4 min

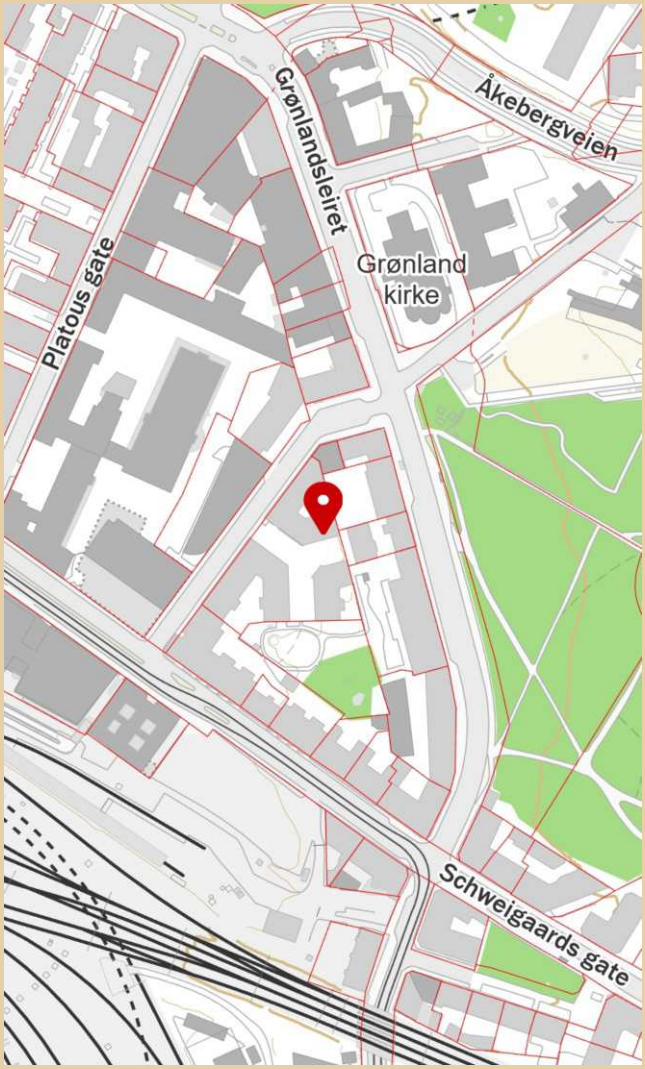
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hollendergata 6C, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 127, Snr. 71, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251031

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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