PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

HOLLENDERGATA 2B - VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

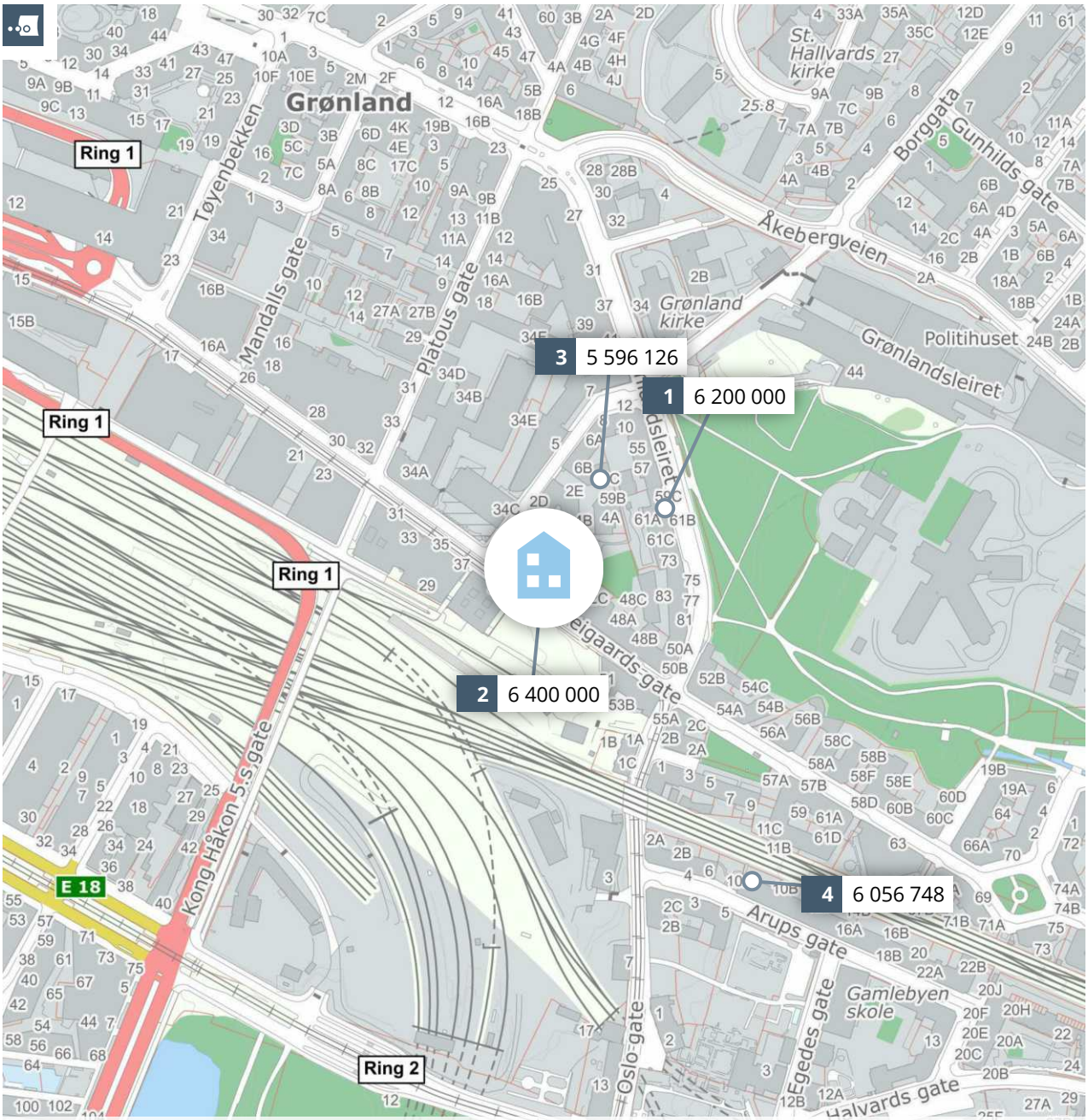
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLLENDERGATA 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 29.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hollendergata 2 B, 0191 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 230 BNR 279 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 7

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	93 548
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønlandsleiret 61 A 54 m²	2015	7. etg	2 sov	10.01.2024	5 990 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**114 815**
2	Hollendergata 2 B 59 m²	2018	4. etg	2 sov	27.05.2025	6 400 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**108 475**
3	Hollendergata 6 C 63 m²	1894	2. etg	2 sov	12.05.2025	5 500 000	**5 500 000**	96 126	5 596 126	**88 827**
4	Arups gate 10 A 62 m²	1893	1. etg	1 sov	03.04.2025	5 320 000	**6 020 000**	36 748	6 056 748	**97 689**

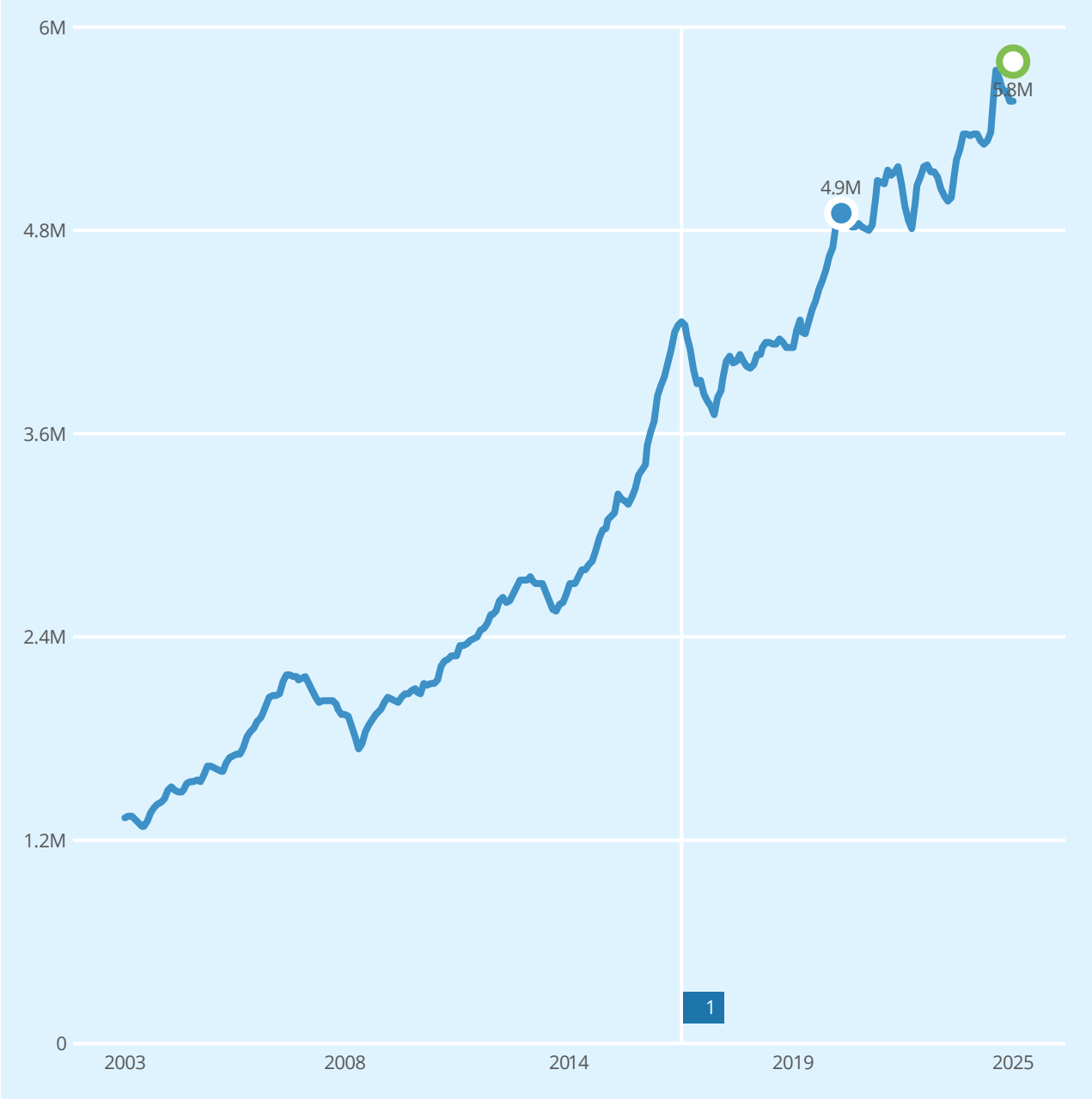
Rålekker 2-roms med balkong mot bakgård. Boligen ligger i byggets 5. etasje.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

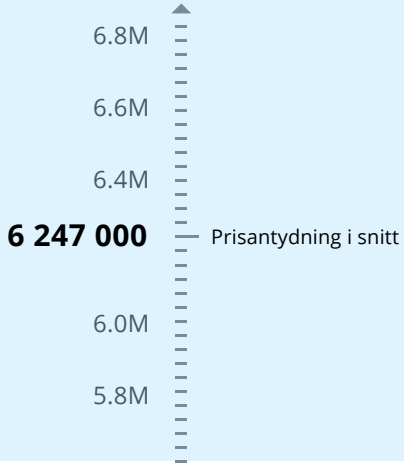
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.02.2021	15.03.2021	06.05.2021	4 990 000	4 900 000	0	4 900 000	
31.08.2018		31.08.2018	-	4 276 999	-	4 276 999	2

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

Leiligheter til salgs i Grønland rode 7 grunnkrets nå

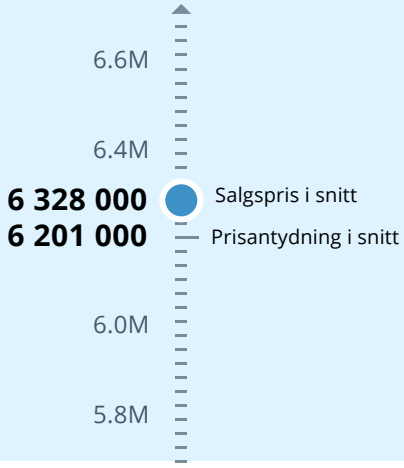
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 7 grunnkrets siste 6 mnd

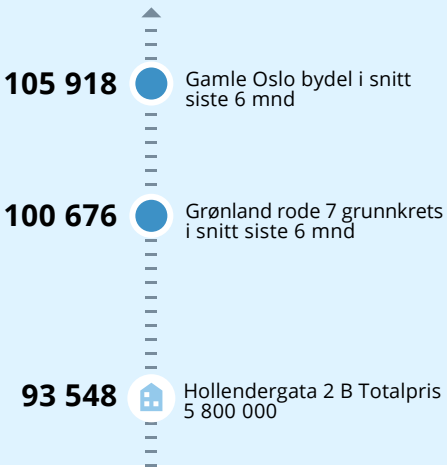
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Hollendergata 2 B, 0191 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 279, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 22.07.2025 **Rapportdato:** 24.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2446 **Referansenummer:** JH4319

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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.

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

2-roms eierseksjon fra 2018 med sentral og attraktiv beliggenhet i Hollenderkvartalet på Grønland.

Boligen ligger i 5. etasje og består av entrè, bod/teknisk rom, bad/wc, stue/kjøkken, bod, walk-in closet og soverom.

Balkong på 4,4 m².

Felles takterrasse, sykkelbod, sykkelverksted, smørebod og trimrom.

Takhøyden i leiligheten er på 2,5 m.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Varmtvann og vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Tilstandsregistreringen har kun registrert normal bruksslitasje angitt som tilstandsgrad 1.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

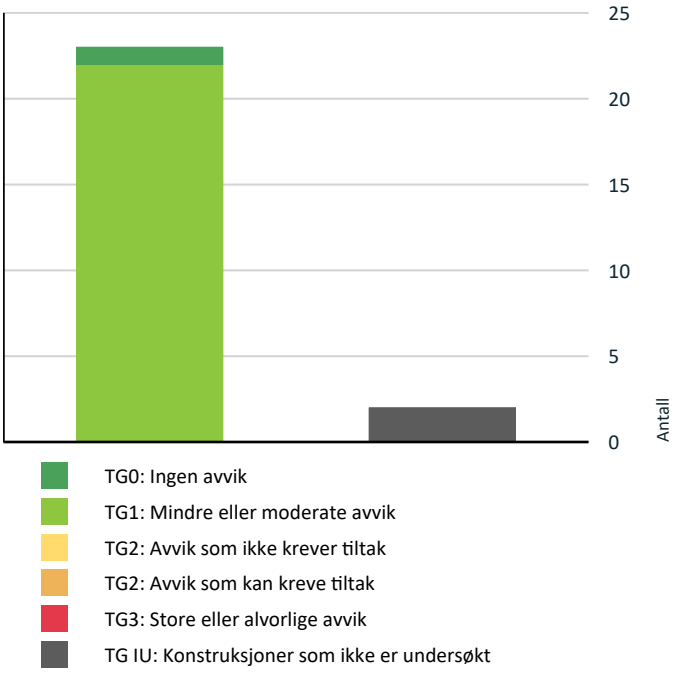
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2018 over 7 etasjer og kjeller med heisadkomst mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av panel og plater. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2018.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 38 dB.

Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2018.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4,4 m².
Utstyrt med utelys og stikkontakter.
Gulv av terrassebord hindret tilgang til vurdering av eventuelt tettesjikt samt registrering og vurdering av fallforhold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Eier opplyser om nymalte vegger i stuen i 2025.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

TG 1 Garderober

Garderobeinnredning i walk-in closet.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Måltilpassede rullegardiner i stue/kjøkken og soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift: TEK-10.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og laminatplater mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Røros Hetta kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i bod/teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom.
Eier opplyser at filtre er skiftet jevnlig.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefoner med video.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.
Fordselerskapet er plassert i bod/teknisk rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A.
Det er 9 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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.

Tilstandsrapport

2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger fra boligen var ny.

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



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.

Sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg.
Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

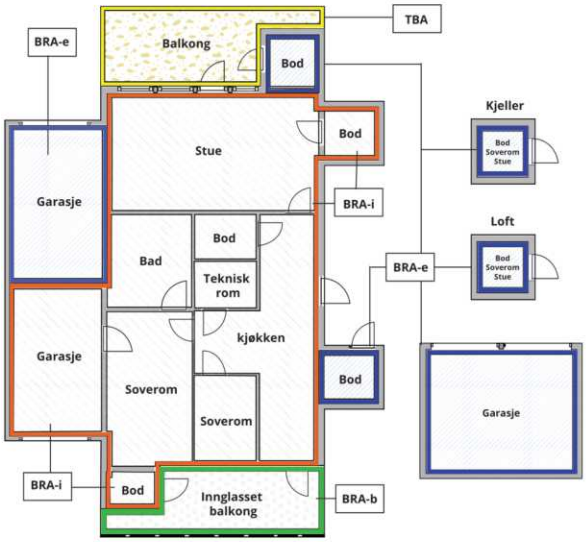
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. Etasje	62			62	4	2	64
Kjeller		5		5			5
SUM	**62**	**5**			**4**	**2**	**69**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Bod/teknisk rom, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Walk-in closet		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet 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
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	58	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Christer Fager Fagan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	279		32	1837 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Hollendergata 2 B, 0191 OSLO

Hjemmelshaver
Christer Fager Fagan og Conn Fagan

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Hollenderkvartalet på Grønland.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1837 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	22.07.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.07.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

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/JH4319

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250144

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christer Fager Fagan	Conn Fagan

Gateadresse
Hollendergata 2B

Poststed	Postnr
OSLO	0191

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250144

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Et dreneringsrør i kjelleretasje gikk lekk ifm snøsmelting. Bodområde for A og B - oppgang. Utbedret av Bravida i regi av sameie/ forsikringselskap.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En beboer i A-bygget har meldt om mulig lekasje fra takterassen. Håndteres av sameie/ forsikringselskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år siden rapporterte en beboer om mulig sølvkre eller skjeggre. Anticimex la ut gift-åte. Ikke hørt om noen tilfeller utover dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år siden rapporterte en beboer om mulig sølvkre eller skjeggre. Anticimex la ut gift-åte. Ikke hørt om noen tilfeller utover dette.

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

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: 306250144

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: Pågende arbeid med Landbrukskvartaet i Schweigaards gate.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En beboer i sameiet rapporterte om mulig sølvkre eller skjeggkre i sin leilighet for noen år siden. Skadedyrfirma la ut giftåte. Ikke hørt om andre tilfeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En beboer i sameiet rapporterte om mulig sølvkre eller skjeggkre i sin leilighet for noen år siden. Skadedyrfirma la ut giftåte. Ikke hørt om andre tilfeller.

Document reference: 306250144

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: 306250144

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Fagan	9959874b5164ed079606 35e3bbdd4866cd96eb0a	18.06.2025 12:54:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
conn FAGAN	9a740fca887619f70f50de 6dd43e3fff1e533384	19.06.2025 08:34:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250144

→ 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

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.07.2021
Kari Linderud	201606334 - 92 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 40, 42, 46, HOLLENDERG
Eiendom: 230/279/0/0
Tiltakshaver: ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS
Søker: 4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Schweigaards gate 40, 42, 46, Hollenderg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg med næringsareal i første etasje, mottatt 27.04.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606334			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-X01	15.04.2016	1/38
Utomhusplan	L-LP-01	12.04.2016	1/39
Avkjørselsplan	D-2	14.04.2016	1/40
Plan underetasje	E-9	15.04.2016	1/41
Plan 2. Etasje	E-11	15.04.2016	1/43
Plan 3. Etasje	E-12	15.04.2016	1/44
Plan 4. Etasje	E-13	15.04.2016	1/45

Plan 5. Etasje	E-14	15.04.2016	1/46
Plan 6. Etasje	E-15	15.04.2016	1/47
Plan 7. Etasje	E-16	15.04.2016	1/48
Plan 8. Etasje, rev 02	A20-X801	06.07.2016	5/14
Lengdesnitt A-A, rev 02	A41-X01	06.07.2016	5/15
Lengdesnitt B-B, rev 02	A41-X02	06.07.2016	5/16
Tverrsnitt C-C, rev 02	A41-X04	06.07.2016	5/17
Tverrsnitt D-D, rev 02	A41-X03	06.07.2016	5/18
Fasade Nord-Øst Bakgård, rev 02	A42-X01	06.07.2016	5/19
Fasade Sør-Øst Bakgård, rev 02	A42-X02	06.07.2016	5/20
Fasade sørvest	A42-X03	09.05.2018	46/5
Fasade nordvest	A42-X04	09.05.2018	46/6
Plan 1 etasje			77/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

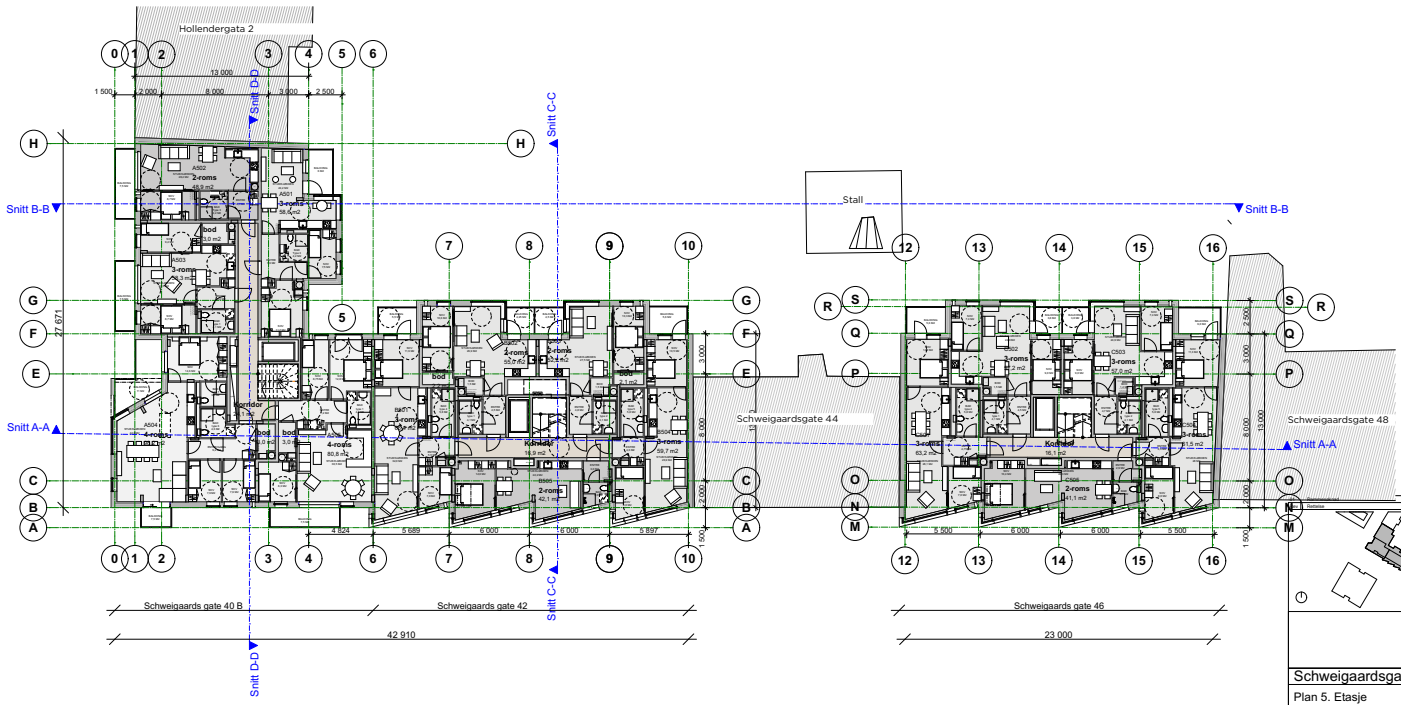
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS, c/o ROM Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO

E-14



4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Schweigaardsgate 40-46

Plan 5. Etasje

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
20.06.15	1:200	taa	kl

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
Rammesøknad	ARK	1417	A20-X501	01

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0069 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3421704/23490614
Bestilling: C3 2024-03-13 (6) 111

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
919161	200	21.6.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	279	0	0

[ ] 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

Attestert kopi av dok.nr. 2018/919161/200
Uthentet 2024-03-13 10:14
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602359932
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
914594766	BNE SCHWEIGAARDSGATE 40-46 AS		c/o ROM Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	230	279

Dokn r: 919161 Tinglyst: 21.06 2018
STATENS KARTVERK

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	230	279	0	1	55 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	2	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	3	91 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	4	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	5	81 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	6	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	7	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	8	50 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	9	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	10	55 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	11	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	12	91 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	13	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	14	81 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	15	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	16	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	17	50 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	18	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	19	55 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.6.18

Attestert kopi av dok.nr. 2018/919161/200
Uthentet 2024-03-13 10:14
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	230	279	0	20	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	21	91 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	22	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	23	81 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	24	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	25	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	26	50 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	27	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	28	52 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	29	62 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	30	43 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	31	69 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	32	60 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	33	81 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	34	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	35	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	36	50 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	37	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	38	62 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	39	70 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	40	66 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	41	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	42	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	43	88 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	44	85 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	45	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	46	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	47	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	48	85 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	49	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	50	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	51	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	52	85 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2018/919161/200
Uthentet 2024-03-13 10:14

Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	230	279	0	53	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	54	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	55	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	56	63 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	57	40 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	58	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	59	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	60	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	61	67 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	62	66 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	63	139 / 4920	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	230	279	0	64	241 / 4920	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	230	279	0	65	263 / 4920	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM KIEN UNG / 48 06 95 48

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BNE Schweigaardsgate 40 46 AS c/o Usbl v/M. Bjaaland	914 594 766	mrb@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 8944 Youngstorget	0028	Oslo	450 20 271

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	230	279	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 594 766	BNE i SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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	B	55	B	13	B	59	B	25	B	61	B	37	B	59	B	49	B	84	B
2	B	84	B	14	B	81	B	26	B	50	B	38	B	62	B	50	B	56	B
3	B	91	B	15	B	97	B	27	B	59	B	39	B	70	B	51	B	56	B
4	B	59	B	16	B	61	B	28	B	52	B	40	B	66	B	52	B	85	B
5	B	81	B	17	B	50	B	29	B	62	B	41	B	97	B	53	B	84	B
6	B	97	B	18	B	59	B	30	B	43	B	42	B	97	B	54	B	56	B
7	B	61	B	19	B	55	B	31	B	69	B	43	B	88	B	55	B	56	B
8	B	50	B	20	B	84	B	32	B	60	B	44	B	86	B	56	B	63	B
9	B	59	B	21	B	91	B	33	B	81	B	45	B	84	B	57	B	40	B
10	B	55	B	22	B	59	B	34	B	97	B	46	B	56	B	58	B	61	B
11	B	84	B	23	B	81	B	35	B	61	B	47	B	56	B	59	B	56	B
12	B	91	B	24	B	97	B	36	B	50	B	48	B	85	B	60	B	56	B

Sum tellere: 4144 4920 Nevner = 4144 4920

FOR BNE, SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS

Dato	Innsenderens underskrift
1/3-19	IHHT FULLMAKT KURT EIRIK RESTAD

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettet opp etter avtale m/ søker Tina Klakegg Nedrogaard 27.4.18 Ullen

24.5.18 Ullen

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETTSKOPI

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens/underskrift
X 1/3-19	FOR BNE SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS IHHT FULLMAKT KURT EIRIK RESTAD

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

FOR BNE SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS IHHT. FULLMAKT

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X Oslo 1/3-18	Kurt Eirik Restad	KURT EIRIK RESTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	230	279	

Dato	Underskrift	Stempel
25 5 18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

FOR BNE SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS

Dato	Innsenderens underskrift
X 1/3-18	Kurt Eirik Restad IHHT FULLMAKT KURT EIRIK RESTAD

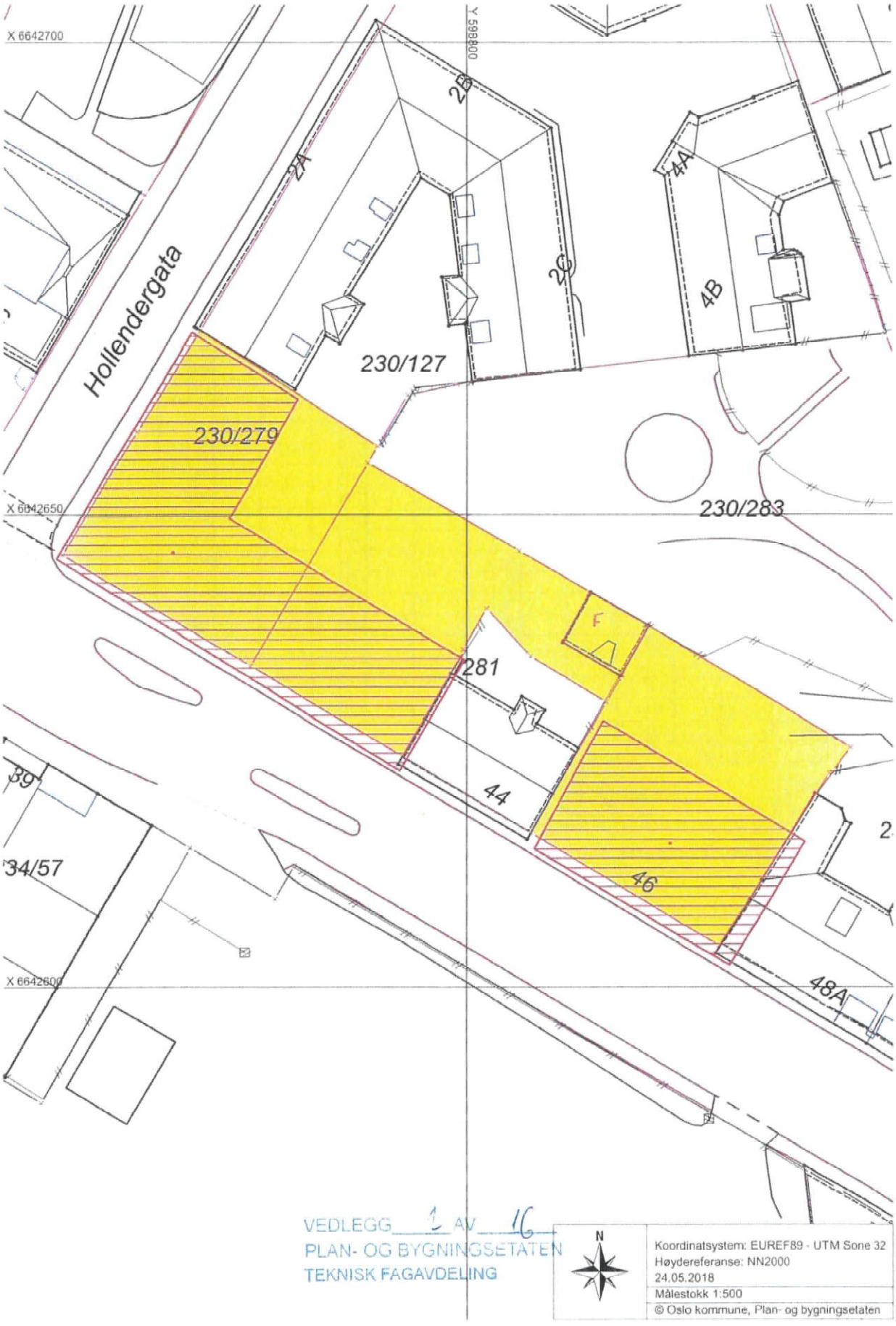
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

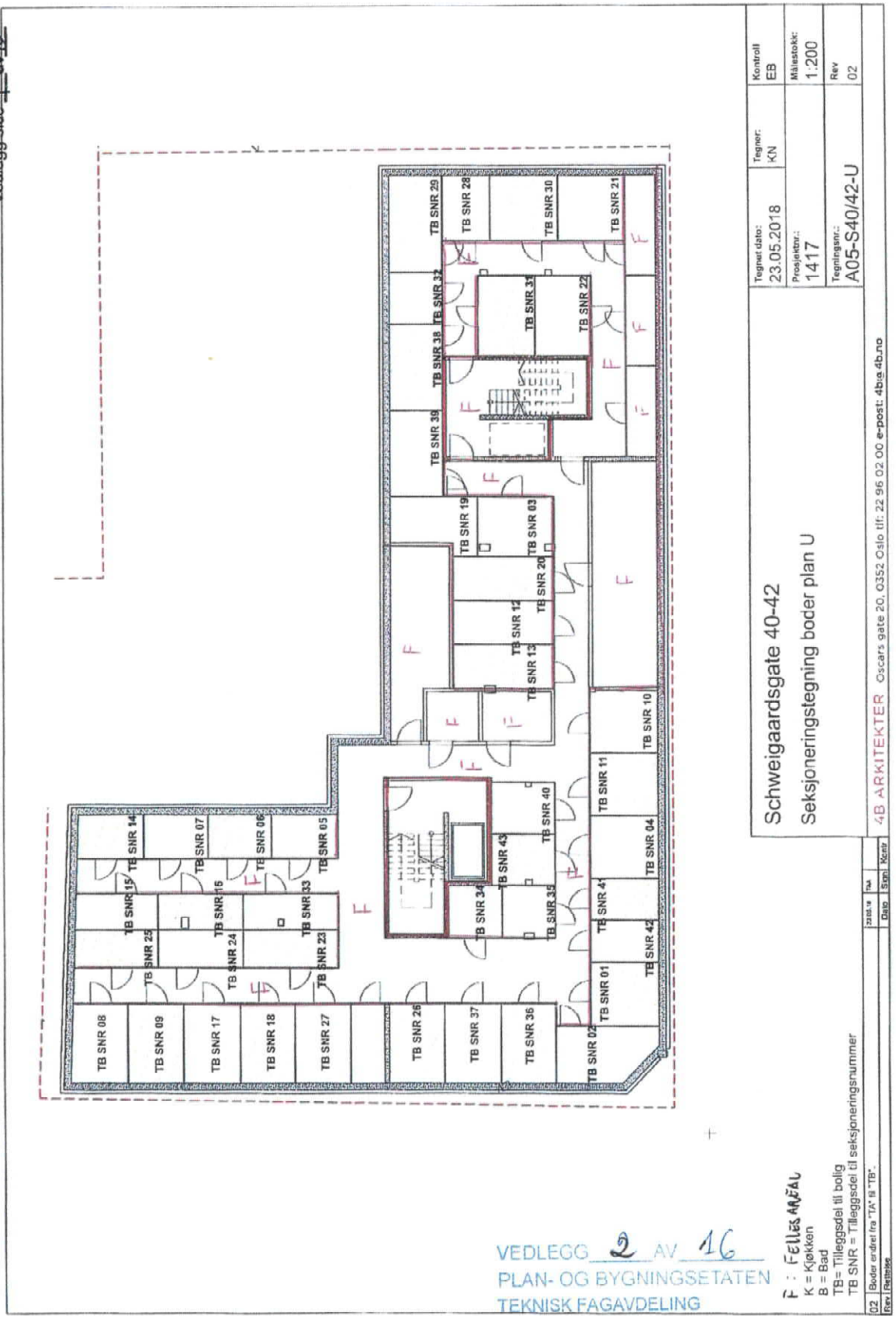
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	67	B	85				109				133				157							
62	B	66	B	86				110				134				158							
63	N	139		87				111				135				159							
64	N	241		88				112				136				160							
65	N	263		89				113				137				161							
66				90				114				138				162							
67				91				115				139				163							
68				92				116				140				164							
69				93				117				141				165							
70				94				118				142				166							
71				95				119				143				167							
72				96				120				144				168							
73				97				121				145				169							
74				98				122				146				170							
75				99				123				147				171							
76				100				124				148				172							
77				101				125				149				173							
78				102				126				150				174							
79				103				127				151				175							
80				104				128				152				176							
81				105				129				153				177							
82				106				130				154				178							
83				107				131				155				179							
84				108				132				156				180							
Sum tellere:		776 4920				Nevner =		776 4920															

X

Dato	Innsenderens underskrift
1/3-15	P.P. BNES GAARDSGATE 40 46 AS IHHT FULLMAKT KJELT EIRIK RESTAD

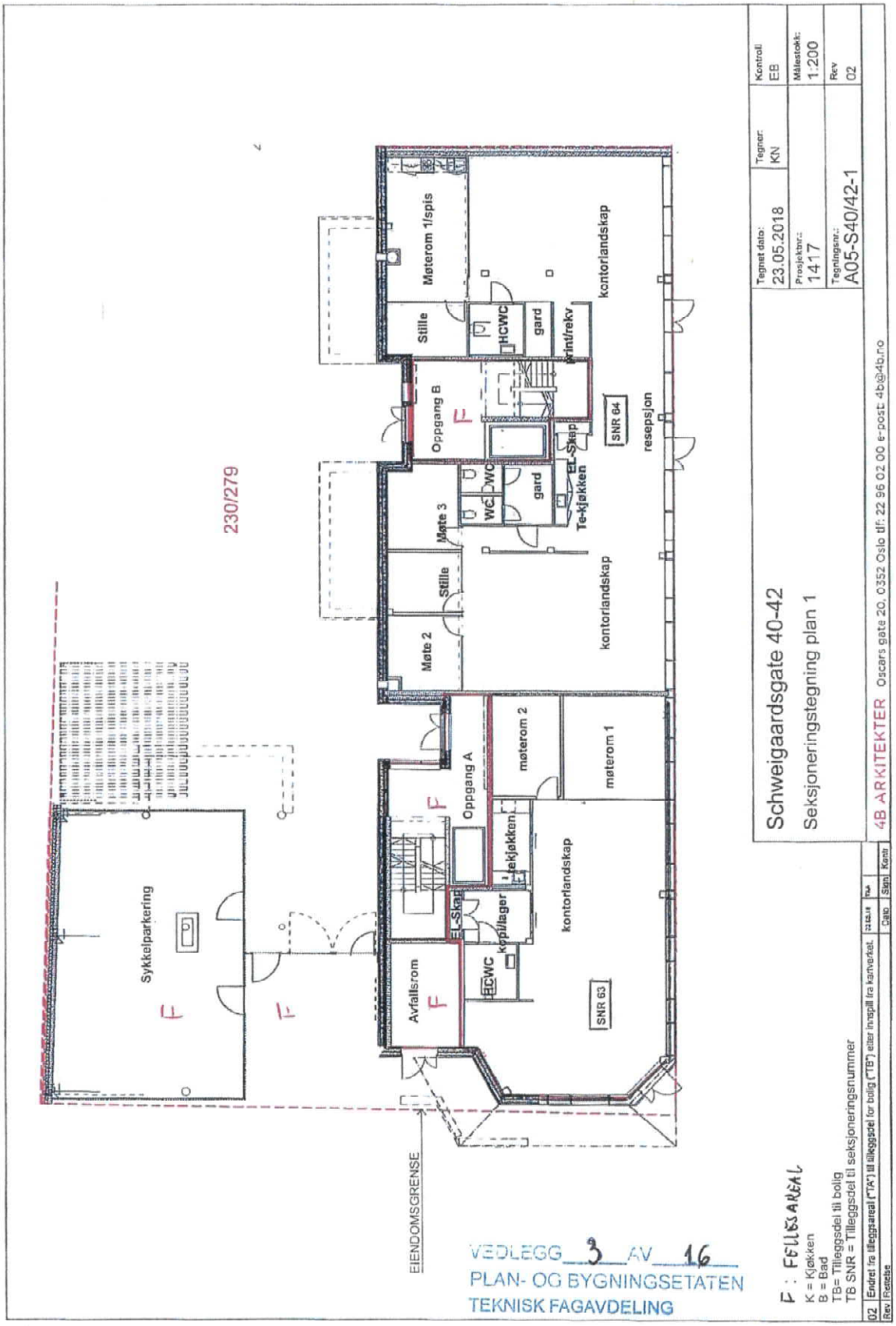

X 6642700
Y 598800
Hollendergata
2B
2A
2C
4A
4B
230/127
230/279
230/283
X 6642650
281
F
44
46
48A
39
34/57
X 6642600
VEDLEGG 1 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
24.05.2018
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Vedlegg side 1 av 16



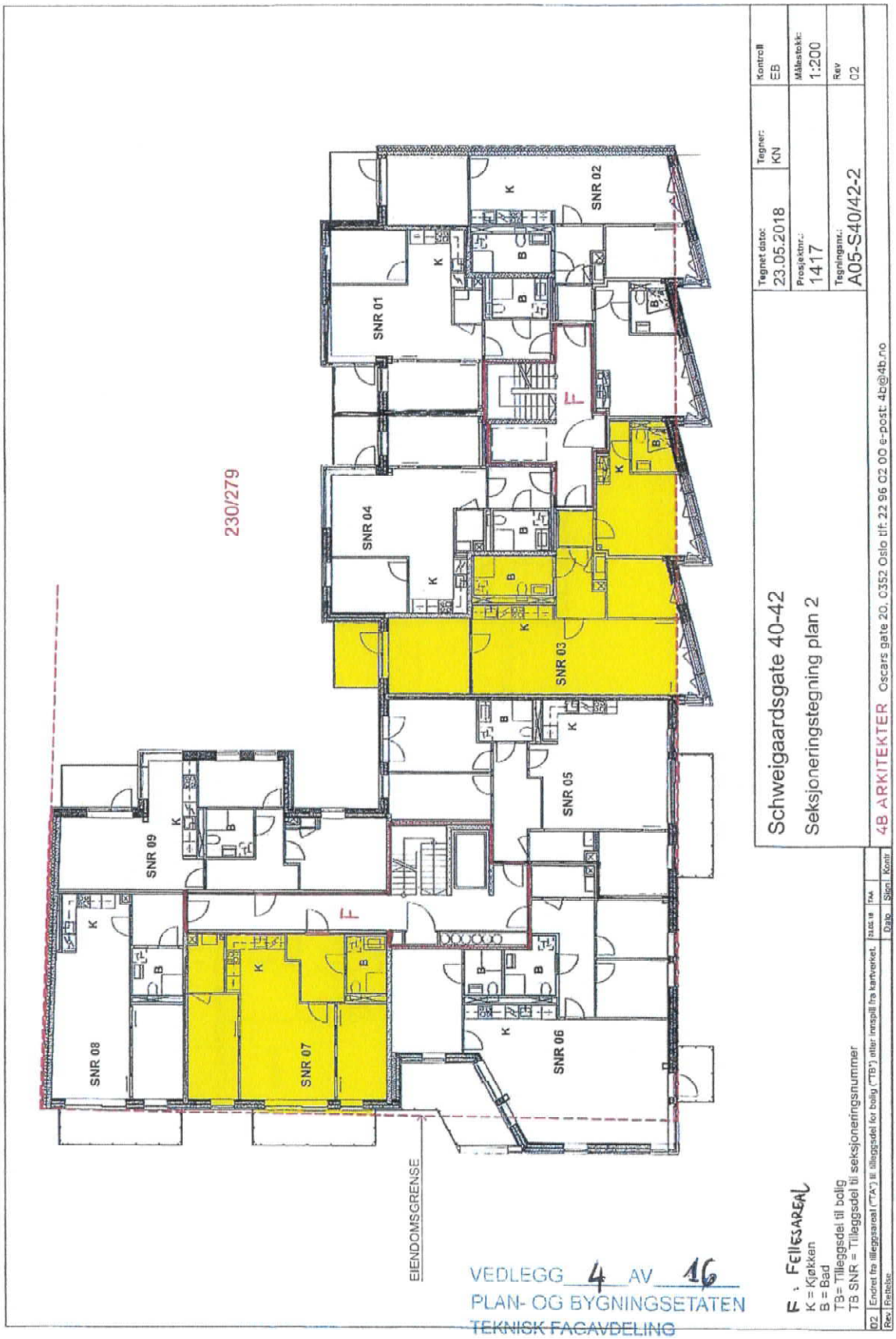
VEDLEGG 2 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 2 av 16

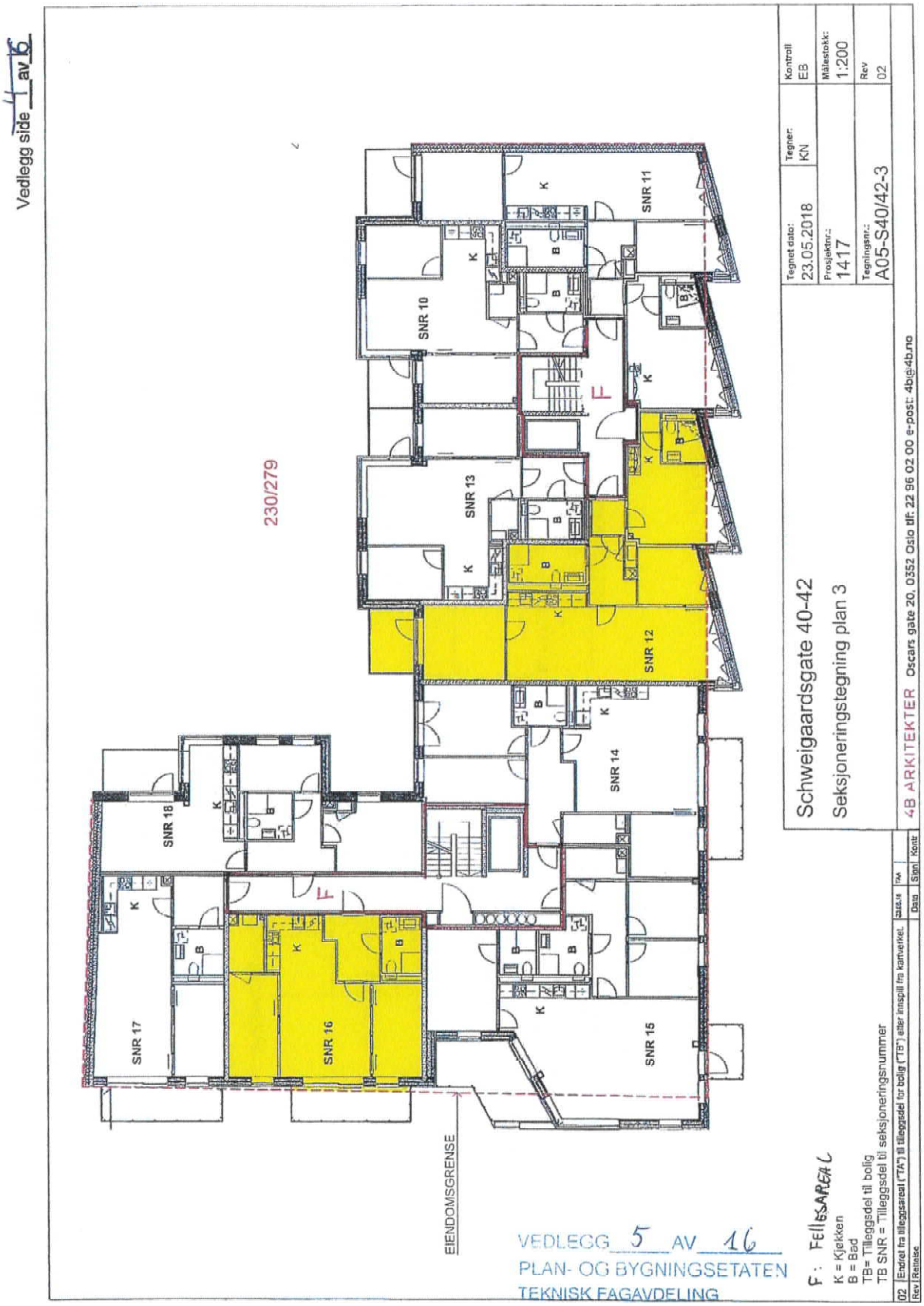


VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

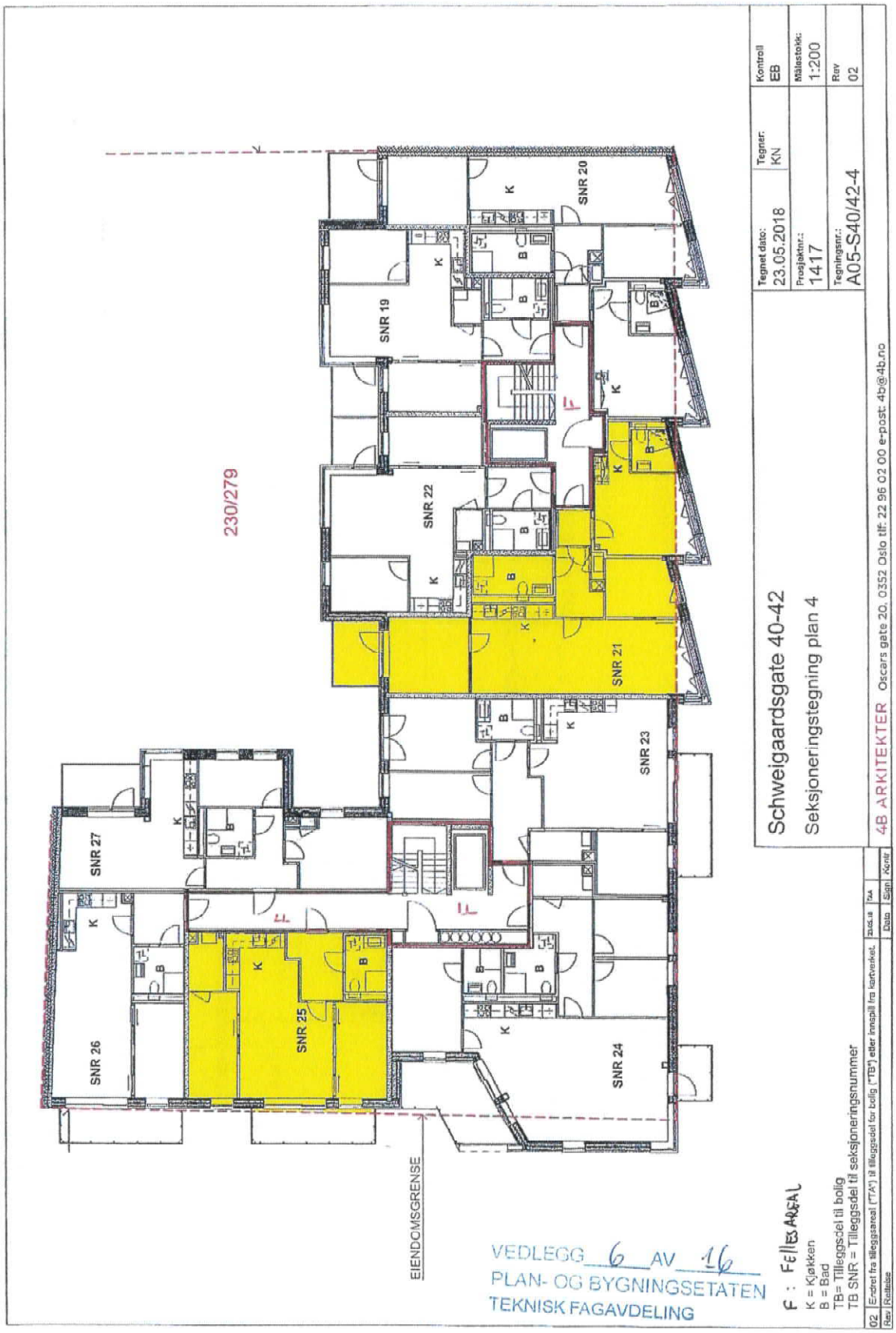
Vedlegg side 3 av 16



VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

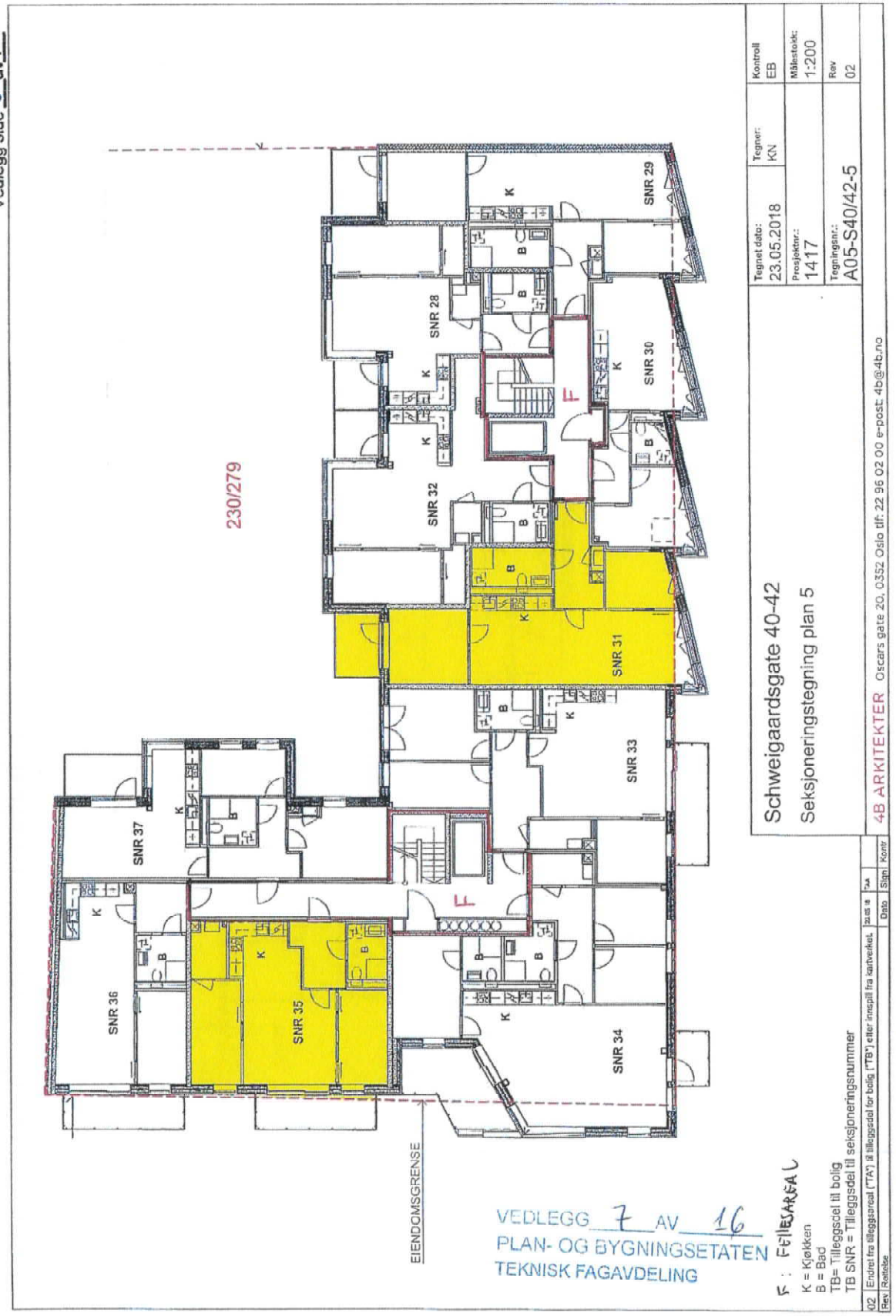

Vedlegg side 4 av 16
230/279
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
F
K
B
EIENDOMSGRENSE
F: FELLESAREAL
K = Kjøkken
B = Bad
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer
02 Endret fra tilleggsareal ("TA") til tilleggsdel for bolig ("TB") etter innspill fra kartverket. 23.05.18 TAA
Rev Retning Dato Sign Kontr
Schweigaardsgate 40-42
Seksjoneringstegning plan 3
Tegnet dato: 23.05.2018
Tegner: KN
Kontroll EB
Prosjektnr.: 1417
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A05-S40/42-3
Rev 02
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
VEDLEGG 5 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 5 av 16



VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side ~~6 av 15~~



Schweigaardsgate 40-42
Seksjoneringstegning plan 5

Tegnet dato: 23.05.2018	Tegner: KN	Kontroll EB
Prosjektnr.: 1417		Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A05-S40/42-5		Rev 02

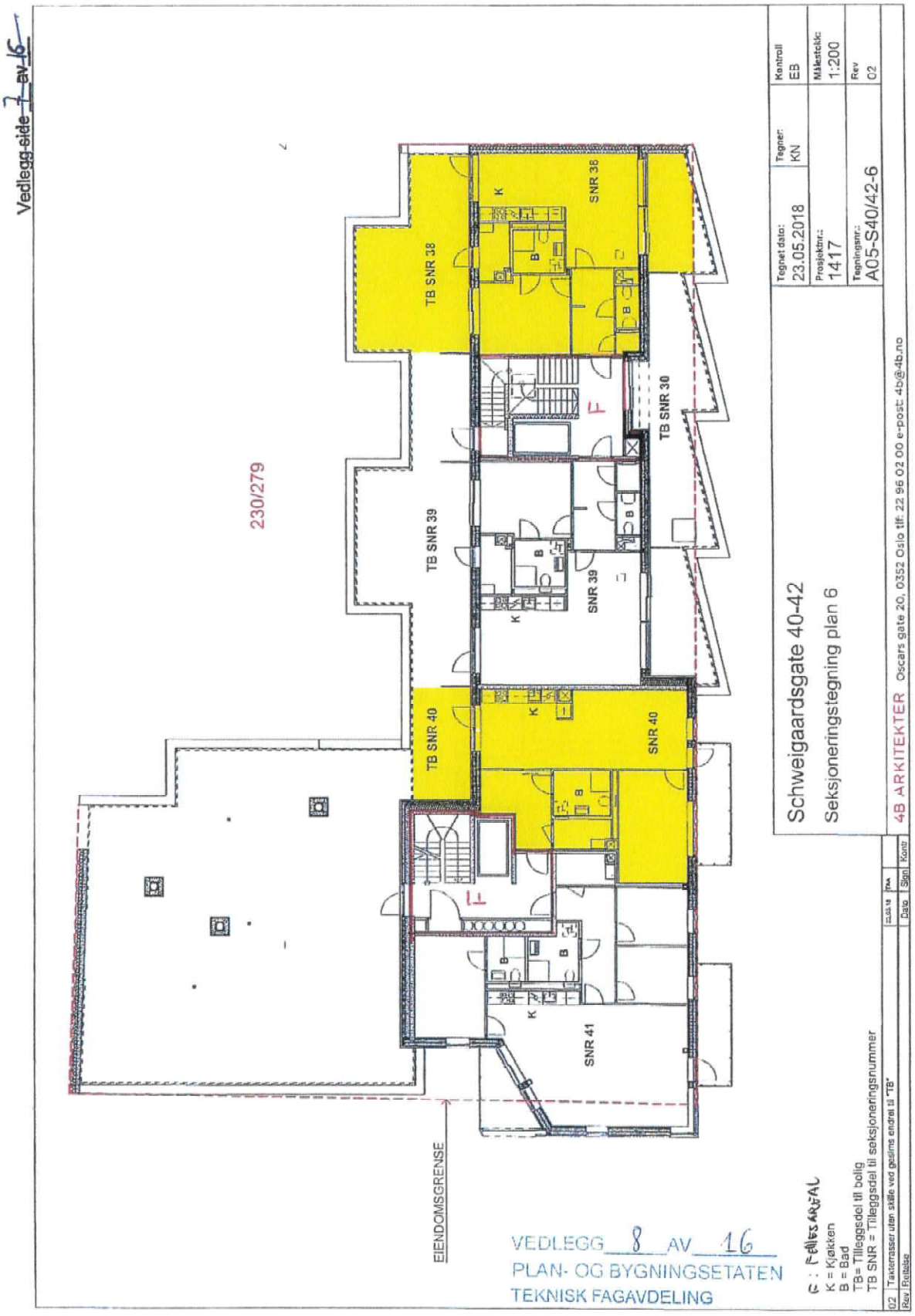
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

K = Kjøkken
B = Bad
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer

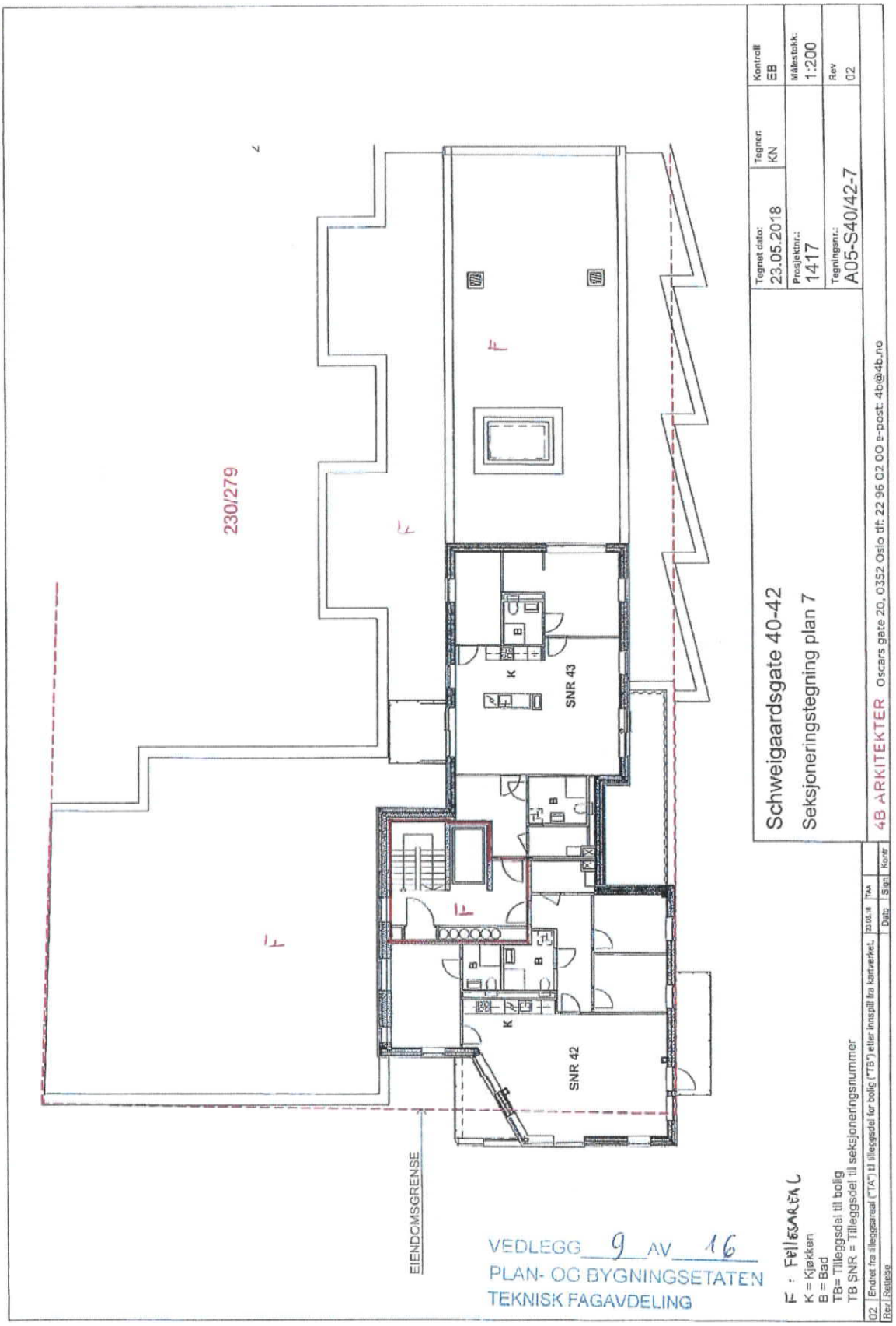
F : FELLESAREAL

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
02	Endret fra tilleggsareal ("TA") til tilleggsdel for bolig ("TB") etter innspill fra kartverket.			

VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

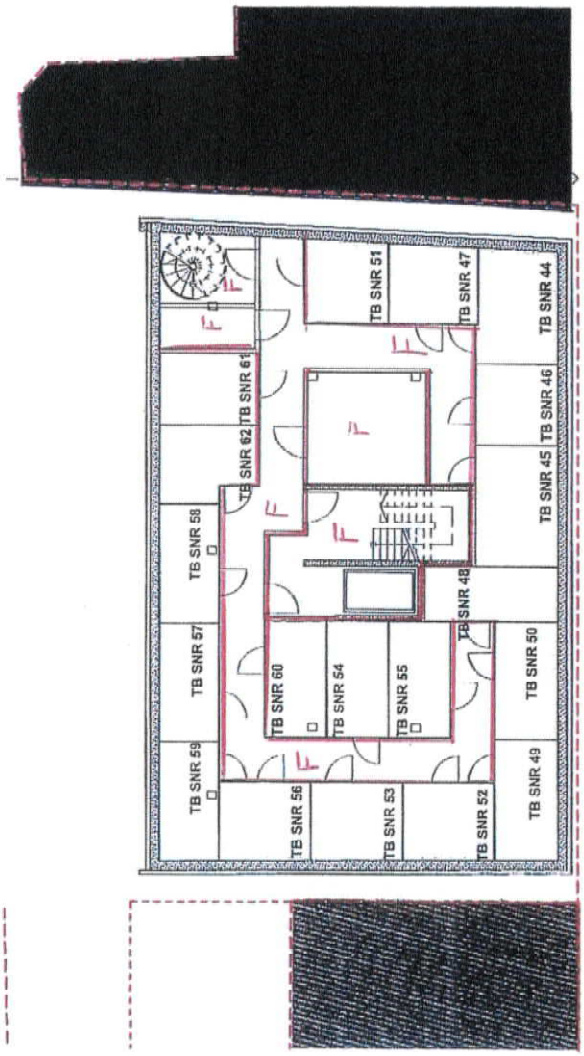

Vedlegg side 7 av 16
230/279
TB SNR 38
SNR 38
TB SNR 39
SNR 39
TB SNR 30
TB SNR 40
SNR 40
SNR 41
EIENDOMSGRENSE
Schweigaardsgate 40-42
Seksjoneringstegning plan 6
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 23.05.2018
Tegner: KN
Kontroll EB
Prosjektnr.: 1417
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A05-S40/42-6
Rev 02
K = Kjøkken
B = Bad
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer
02 Takterrasser uten stille ved gesims endret til "TB"
Rev Rettelse
Dato Sign Kontr
VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side ~~2 av 6~~



VEDLEGG 9 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 9 av 16



Schweigaardsgate 46

Seksjoneringstegning boder plan U

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
23.05.2018	KN	EB
Prosjektnr.:		Målestokk:
1417		1:200
Tegningsnr.:		Rev
A05-S46-U		02

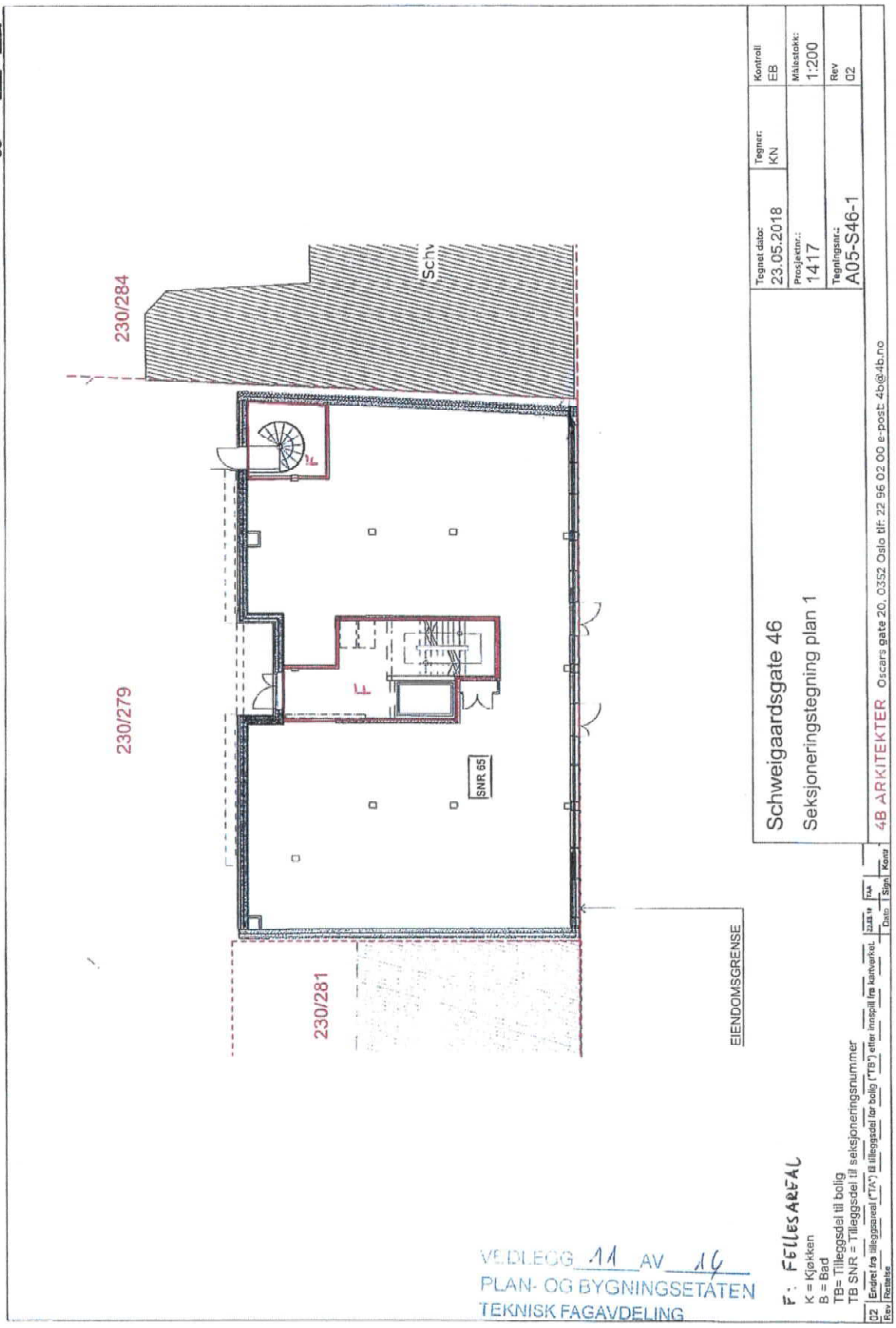
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

F: Fellesareal
K = Kjøkken
B = Bad
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer

02 Boder endret fra "TA" til "TB". 23.05.18 HU
Rev. Rettelse Dato Sign. Kontr.

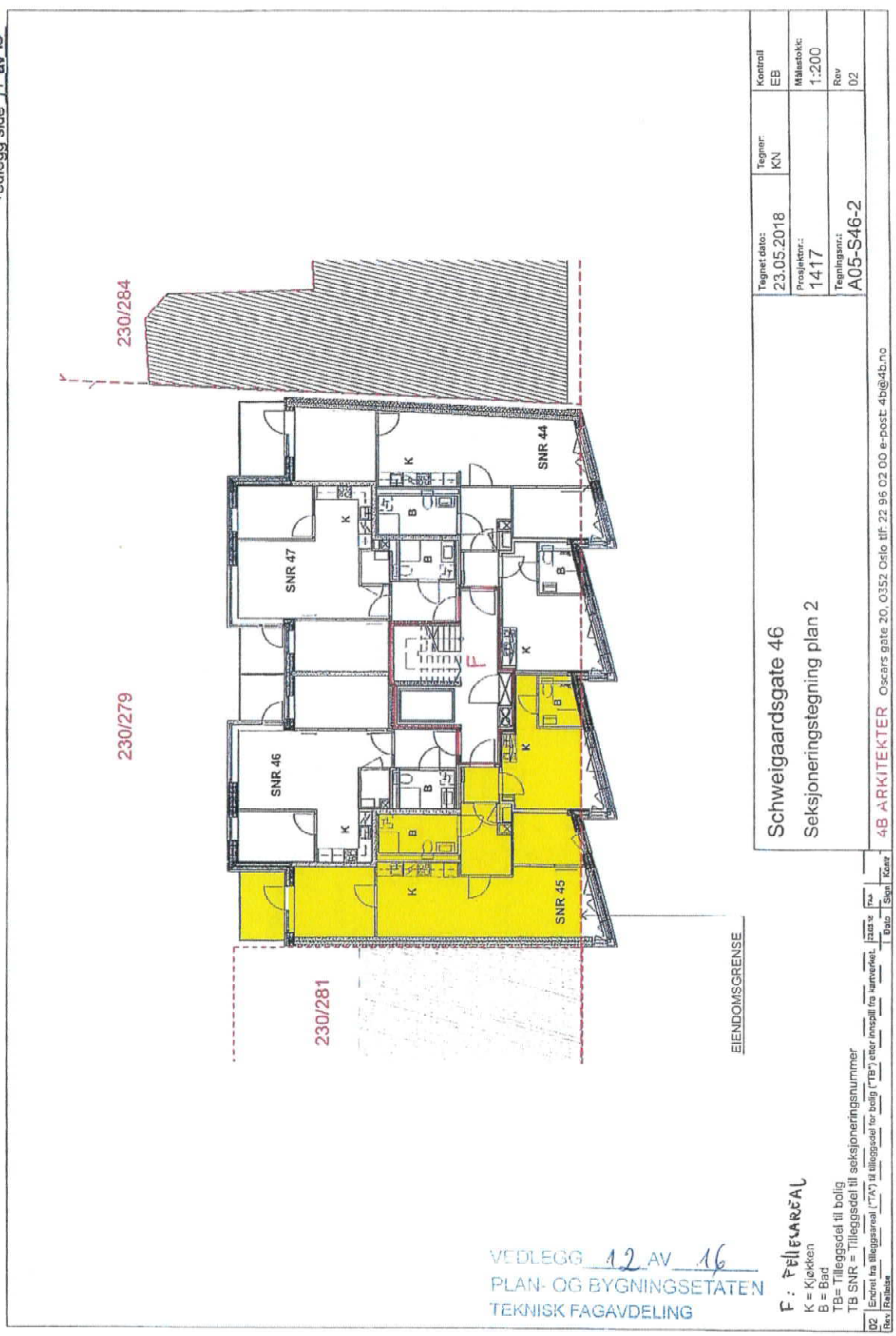
VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 10 av 16

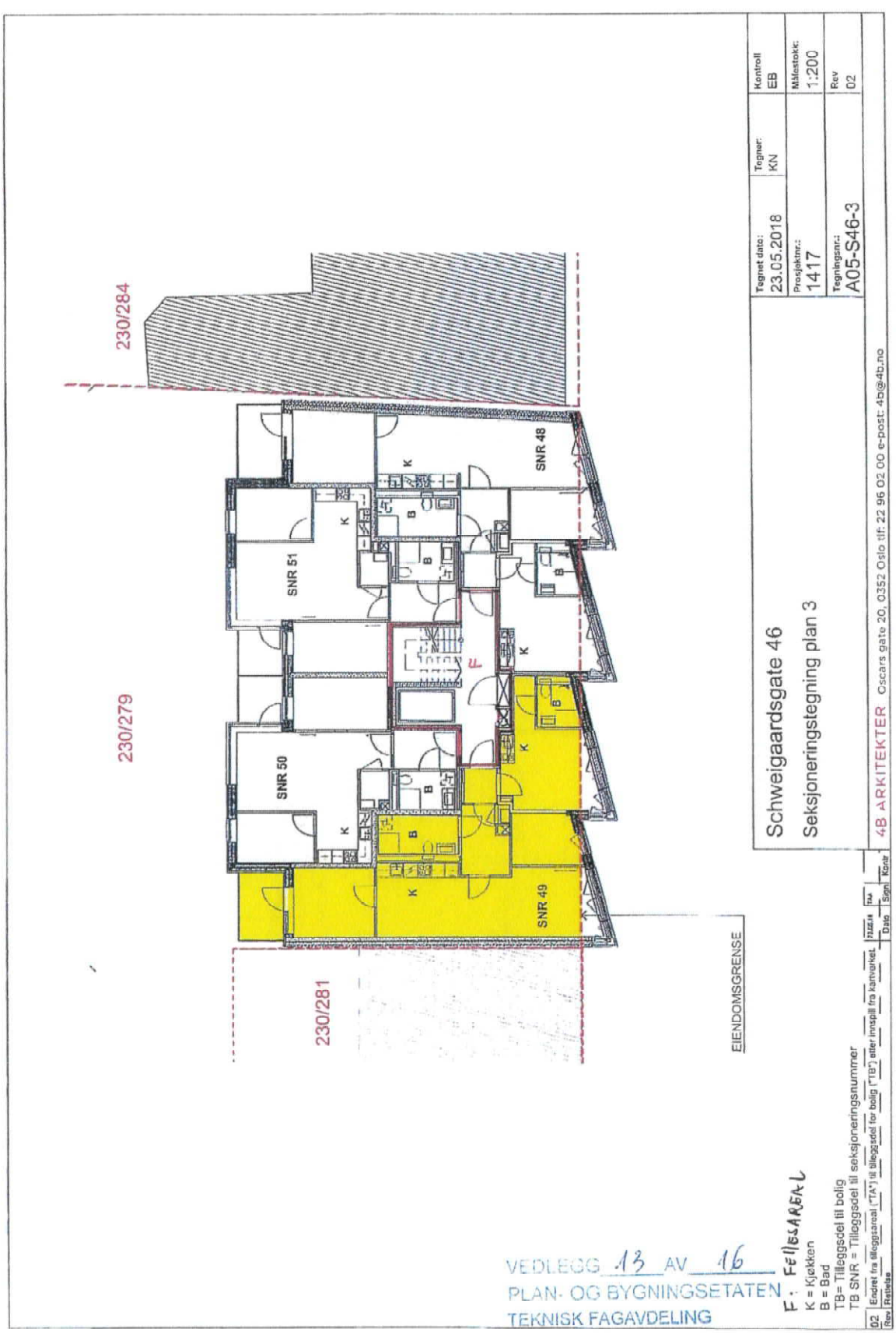


VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 11 av 16

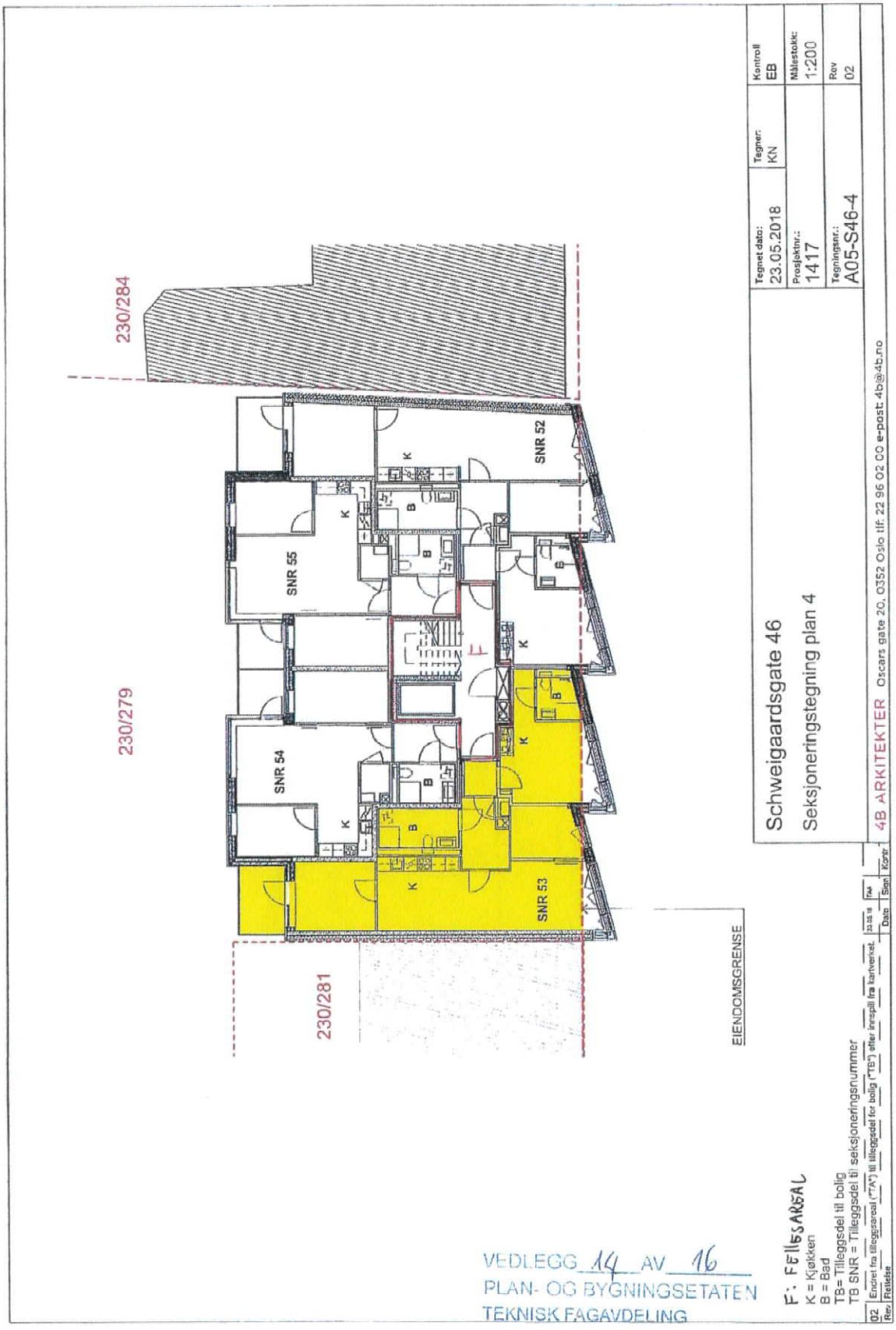


Vedlegg side 12 av 16



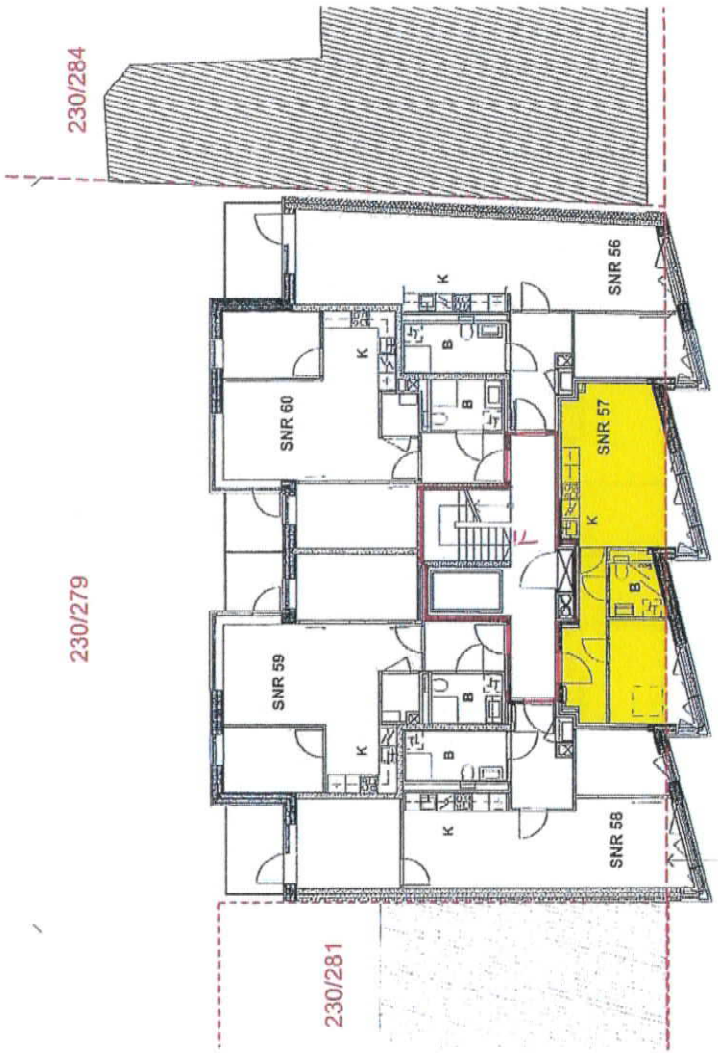
VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
F. FELLESAREAL

Vedlegg side ~~13 av 15~~



VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 14 av 16



Schweigaardsgate 46
Seksjoneringstegning plan 5

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
23.05.2018	KN	EB
Prosjektnr.:		Målestokk:
1417		1:200
Tegningsnr.:		Rev
A05-S46-5		02

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 62 00 e-post: 4b@4b.no

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
02	Endret fra tilleggsareal ("TA") til tilleggsdel for bolig ("TB") etter innspill fra kartverket.	23.04.19	ma	

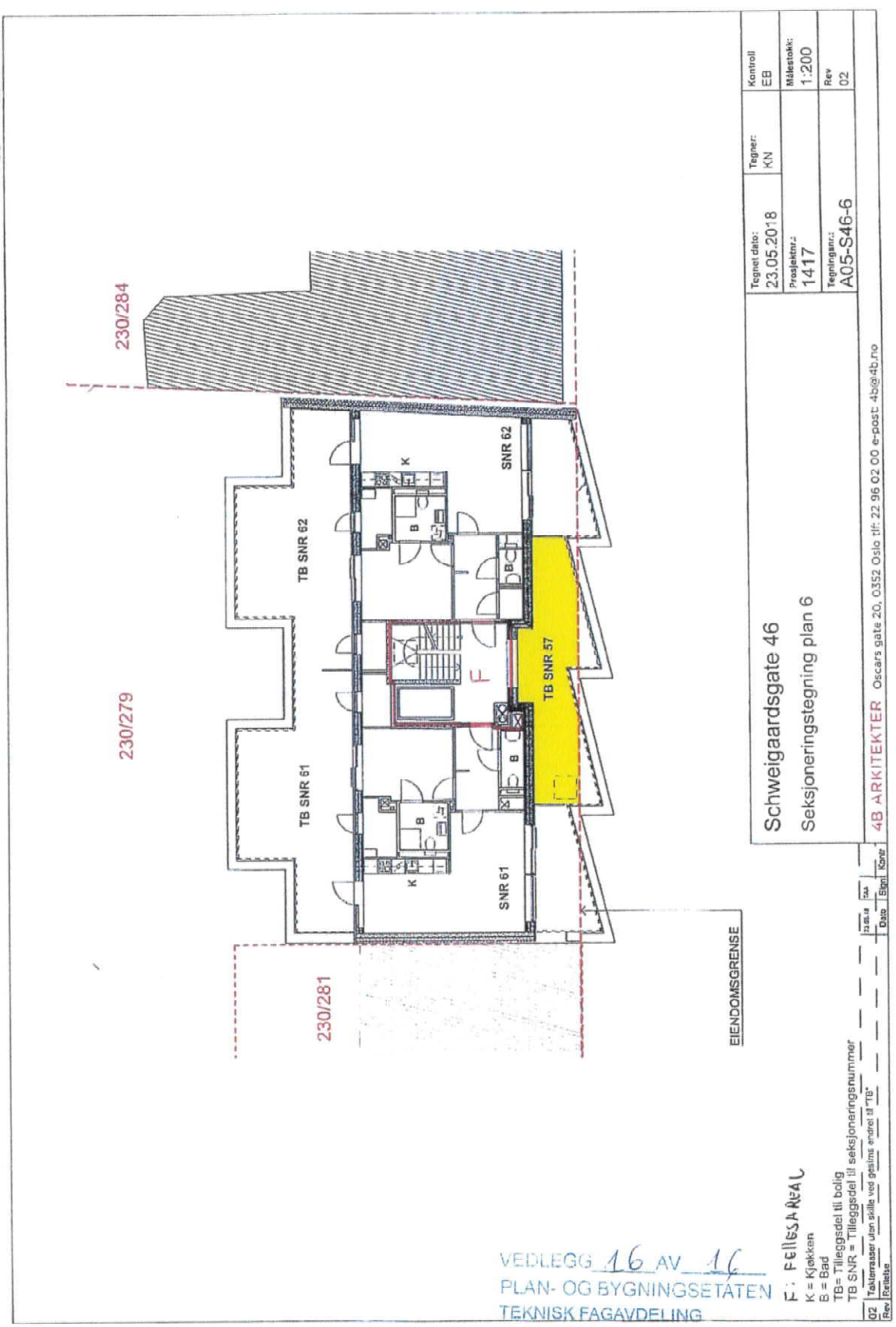
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer

K = Kjøkken
B = Bad

Fellesareal

VEDLEGG 15 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 15 av 16



VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0069 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3421706/23490627
Bestilling: C3 2024-03-13 (6) 112

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
556945	200	19.3.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	279	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/556945/200
Uthentet 2024-03-13 10:14

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 556945 Tinglyst: 19.03.2018
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201708523-4

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 230/280, 281

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 230 bnr. 281 skal ha bruksrett til atkomstvei over gnr. 230 bnr. 280 frem til regulert felles uteoppholdsareal på gnr. 230 bnr. 283 som vist i godkjent utomhusplan i byggesak 201606334.

2. FYSISK MARKERING AV GRENSE:
   Gnr. 230 bnr. 281 og gnr. 230 bnr. 280 skal ikke sette opp fysiske markeringer (gjerder, hekker eller lignende) i felles nordlig eiendomsgrense som strider mot gjeldende reguleringsplan (hensynssone - bevaring av kulturmiljø) av 26.09.2012, S-4660.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
230	280, 281

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 230/280, 281: ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS 914 594 766

Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org nr 9 siffer
Oslo	9/11-17	Kurt Eirik Kristad KURT EIRIK RESTAD	

Plan- og bygningsetaten

14.03.2018
Sign.
HERMOD RAFSHOL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0069 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3421709/23490642
Bestilling: C3 2024-03-13 (6) 110

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
113247	200	8.2.2016	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	279	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/113247/200
Uthentet 2024-03-13 10:14

Returneres til :
Hadrian Eiendom AS
Olav Vs gt. 1 Postboks 1242 Vika
0110 OSLO
Org. nr.: **976 145 364** Ref. nr.: **2109**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
201402

1. Eiendommen(e) 2)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	OSLO	230	279			1/1
301	OSLO	230	280			1/1
301	OSLO	230	281			1/1
301	OSLO	230	282 og 283			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [X] **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [X] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off.vei [X] **A** Annet

Type bolig:
[ ] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [X] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 52.000.000,- ***FemtiToMillioner00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **7** Opphør av samboerskap [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
95 89 35 420	Oslo Kommune v/EBY	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
914594766	ROM Schweigaardsgate 40-46 AS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg 1. PUNKT 21, 22, 23 OG 24 TINGLYSES.

Doknr: 113247 Tinglyst: 08.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo 17/12-15

Utstederes underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ØYVIND SØLLINGSÅSEN.

OSLO KOMMUNE V/EBY
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SABRINA GUNDERSEN
Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

DOKUMENTET KAN TINGLYSES

Hadrian Eiendom AS
Øivind Sølbakken

VEDLEGG 1 – UTDRAG FRA KJØPEKONTRAKT

21. UTBYGGING AV B4, B5, S2, B6 OG F1 – KRAV TIL FREMDRIFT – SANKSJONER

21.1 Utbygging

Kjøper skal innen fem år etter Overtakelse ferdigstille sin utbygging av Eiendommen, herunder F1 og Barnehagearealet, i samsvar med Reguleringsplanen og Utomhusplanen, herunder ha innhentet midlertidig brukstillatelse for den nye bebyggelsen. Kopi av midlertidig brukstillatelser skal løpende oversendes Selger. Videre skal det foreligge skriftlig bekreftelse fra F1-konsulenten, se punkt 20.3. FINGHUSES FRKE

Dersom behandlingstiden for rammesøknad og igangsettingstillatelse blir vesentlig lenger enn det som er vanlig, og dette skyldes forhold som ligger utenfor Kjøpers kontroll, kan Kjøper kreve fristen for ferdigstillelse utsatt med inntil 6 måneder.

Det samme gjelder om det inntrer andre forhold som Kjøper ikke kunne forutse, ha påvirkningsmulighet på eller kontroll over.

21.2 Sanksjoner ved fristoversittelser

Dersom ovennevnte tidsfrister for utbygging og ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommene ikke overholdes, har Selger rett til å heve salget.

Alternativt til heving kan Selger kreve dagbøter på 0,2 % av kjøpesummen pr. måned de 12 første månedene og deretter 1% pr. måned regnet fra tidsfristen overskrides og frem til ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommene foreligger, men oppad begrenset til totalt MNOK 5 000 000,-.

Heving eller dagbøter kan ikke kreves dersom fristoverskridelsen skyldes force majeure.

21.3 Forbud mot helt eller delvis videresalg m.m. uten Selgers godkjennelse

I tiden frem til Plan- og bygningsetaten gir ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommene, kan Kjøper ikke videreselge hele eller deler av eiendommene eller på noen måte overføre ansvaret for alle eller deler av sine forpliktelser etter denne kontrakt til andre uten at dette er skriftlig godkjent av Selger på forhånd.

Salgsforbudet i henhold til dette punkt gjelder ikke ved salg av enkeltleiligheter og næringsseksjoner eller ved utsalg av mindre deler av arealene i forbindelse med tredjemanns utvikling av næringsarealer som del av det totale byggeprosjektet i regi av Kjøper.

Kjøper kan overføre eiendomsretten til hele eller deler av eiendommen til heleide selskaper inne samme konsern (Rom Eiendom AS). Dette forutsetter at Kjøper og selskapene er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av denne kontrakt.

22. SELGERS TILBAKEKJØPSRETT

Selger har rett til å kjøpe tilbake inntil 5 % av det totale antall boliger som faktisk blir oppført på Eiendommen til markedspris. Selger må i så fall skriftlig bekrefte at slik opsjon vil bli benyttet innen to måneder etter at både rammetillatelse foreligger og etter at Kjøper skriftlig har varslet Selger om pris og øvrige vilkår av betydning.

23. HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

Heftelser med følgende ordlyd skal tinglyses på Eiendommen:

«Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom, påhviler gjerdeholdet kjøper alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøper, kan selger sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Selger har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS (org.nr. 980 489 698) rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger og Hafslund Nett AS har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom kjøper/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter kjøper/eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Oslo kommune (org.nr. 958 935 420), blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Selger og Hafslund Nett AS betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

TINGLYSES IKKE.

Kjøper forplikter seg til å overføre gnr./bnr. 230/283 til et realsameie bestående av boligregulerte eiendommer i kvartalet. Overføringen skal være vederlagsfri.

Rør fra felles overvannshåndtering på F1 og til kommunalt rør skal gå i grensen mellom gnr./bnr. 230/279 og 230/127. Dersom eierne av de eiendommene som dekker kostnadene knyttet til overvannshåndteringen er enige kan røret plasseres på nærmere angitt sted på gnr./bnr. 230/279, 230/280, 230/281, 230/282.»

TINGLYSES IKKE

24. TINGLYSNING

Avtalens punkt 21, 22 og 24 skal tinglyses som en heftelse på eiendommene i forbindelse med salget.

I tillegg skal det tinglyses erklæring om adkomst til F1 over B6 og F1.

TINGLYSES IKKE DA DET ALLEREDE ER TINGLYST.

Boligopplysninger:

Sameiet Hollenderkvartalet		V³ r ref.:	1607/32	Fŋdselsdato eier:	08.06.1989
Hollendergata 2 B		Type:	Boligsameie	Fŋdselsdato medeier:	16.04.1956
0191 OSLO		Eiere:	Conn Fagan, Christer Fager Fagan		
Organisasjonsnr:	921 251 319	Seksjonsnr:	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 313

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 353
	Ξ konto fjernvarme	860
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SŋrskiIte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Tea Oftedal
Adresse:	Hollendergata 2 B
Postnr/-sted:	0191 OSLO
Telefon:	Mob.: 91386369
E-post:	teaoftedal@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.07.2025

Utest³ ende saldo: 4 313

Felleskostnader:	4 313	Restanse:	4 313
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	784
Annen formue:	16 266	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2018
G³ rds/bruksnr:	230/279 - seksjon:32
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	8584681

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.08.2018	Fŋrste innflytting:	28.08.2018	SSBnr:	H0505
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Sameiet Hollenderkvartalet	V³r ref.:	1607/32	Fødselsdato eier:	08.06.1989
Hollendergata 2 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	16.04.1956
0191 OSLO	Eiere:	Conn Fagan, Christer Fager Fagan		
Organisasjonsnr: 921 251 319				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Felleskostnader: 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp p³ hver boligseksjon, mens øvrige 70 % av utgiftene fordeles p³ hver boligseksjon etter sameiebrøken.

Alle henvendelser til styret skal rettes til hollenderkvartalet@mittusbl.no.

NÆringsseksjonene 63,64 og 65 er unntatt dugnad og dermed dugnadstillegg. Resten betaler inn et dugnadstillegg p³ 100 kr pr mnd.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

Sameiet Hollenderkvartalet

Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00
Hos Intility - Schweigaards gate 46

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hollenderkvartalet

Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring for å tilrettelegge utleie av parkeringsplass
- 5.2 Utleie av parkeringsplass: Vilkår i leieavtalen og tildeling av bruksrett
- 5.3 Endring av husordensregler
- 5.4 Etablere El-billader på biloppstillingsplass
- 5.5 Sikring av dører
- 5.6 Orienteringssak: Heisstans
- 5.7 Orienteringssak: Vedlikehold av bygning på fellesområde "Stallen"
- 5.8 Orienteringssak: Felleshage

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

Alternativ 1:
Budsjettert Styrehonorar på kr 140.000,- godkjennes.

Alternativ 2:
Oppjustert Styrehonorar til kr 170.000 ,- godkjennes, tall er basert på SSB sin KPI kalkulator hvor kr 140.000,- i 2020 utgjør kr 167.573,- i 2024. Styrehonorar er ikke prisjustert siden 2020.

Alternativ 3:
Oppjustert Styrehonorar til kr 200.000,- godkjennes, tall er basert på punkt 2 samt ekstra betaling ca kr 30.000,- grunnet ekstraordinært år med mye styrearbeid.

Styrets innstilling: Styret innstiller på alternativ 3.

Det vurderes naturlig å inflasjonsjustere styrehonoraret samtidig vurderes det både økonomisk forsvarlig og hensiktsmessig å gjøre en ekstraordinær økning grunnet særdeles mye arbeid gjennomført ila året. Årsresultatet 2023 endte på NOK 442.972,- mot kr 351.039,- i 2022 med kr 140.000,- i styrehonorar. Videre har Styret har hatt sterkt fokus på å kutte kostnader og har sørget for en årlig besparelse på kr 250.264,- ved å ordnet eget innkjøp av ventilasjonsfilter, reforhandlet avtale med Telenor samt oppsigelse av Hertz avtalen. Videre søkte Styre om Støtte fra USBL sitt Bomiljøfond og fikk innvilget totalt 42.849,- støtte for hagemøbler og gymmen. I tillegg har Styret lagt til rette for fremtidig leieinntekter fra parkeringsplasser og utleie ekstra boder i kjelleroppgang som kan gi est. årlig inntekt på kr 66.600,-.

Dette har vært tiltak som har vært tidkrevende og styret har likevel ikke latt det gå på bekostning av andre viktige oppgaver

eller redusert initiativ og arbeidsmengde på andre områder. Styret har forhørt seg med sin kontaktperson i USBL om økning av styrehonoraret, som støttes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring for å tilrettelegge utleie av parkeringsplass

Det er vedtektsfestet at de *to parkeringsplassene i gårdsrommet til sameiet skal benyttes til bildeling via eksternt selskap (car-pool avtale), det foreslås å gjennomføre en vedtektsendring for å tilrettelegge for utleie.*

Styret har avklart med Kommunen og USBL at utleie er godkjent, Sameiet må ikke skatte av leieinntektene.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

Dagens vedtekter punkt 3-2 *Bil pool*
"De to parkeringsplassene i gårdsrommet disponeres av et selskap som driver med bilutleie eller såkalt bil pool. Sameiet er forpliktet til å ha en slik avtale med et bilselskap og seksjonseierne er deltagende i ordningen. De faste kostnadene med dette dekkes gjennom felleskostnadene"

Endres til følgende:
3-2 Biloppstillingsplass: De to parkeringsplassene i gårdsrommet skal organiseres som fellesareal, med mulighet for Styret til å gi midlertidig bruksrett for én eller flere seksjonseiere, til leietaker i Sameiet, eller andre privatpersoner eller næring, ved signering av leiekontrakt. Kostnad for etablering av leieavtale og forvaltning av denne dekkes av leietager iht. signert leiekontrakt av parkeringsplassen. Fremleie av leid parkeringsplass er ikke tillatt".

Styrets innstilling: Styre anbefaler å gjennomføre vedtektsendringen

Eksisterende avtale om bildeling med Hertz ble avsluttet januar 2023 av Hertz. Avtalen kostet sameiet kr 6.200,- per måned å opprettholde som ble dekkes via felleskostnadene. Det har vært utfordringer for Styret å finne en samarbeidspartner for bildeling i lukket bakgård til god pris. I tillegg har løsningen vært lite brukt av beboere i sameiet. Det vurderes derfor ikke fordelaktig at alle beboere i sameiet betaler for en løsning de ikke benytter. Videre har parkeringsnormen i Oslo har endret seg siste år og det er mange andre gode alternativer i område for bildeling og kortidsleie av bil som feks Hyre og Nabobil. Ved å leie ut parkeringsplassene vil sameie kutte en kostnad for bildeling, samt få inntekter fra utleie.

5.2 Utleie av parkeringsplass: Vilkår i leieavtalen og tildeling av bruksrett

Dersom punkt 5.2 i årsmøte godkjennes, vil det være Styret som beslutter vilkår for utleie. Det informeres at på nåværende tidspunkt ønsker Styret å ta utgangspunkt i følgende som styrende rutine:

- Forvaltning av utleie vil gjøres gjennom USBL
- Utleie settes i utgangspunktet til Markedsleie
- Kontraktinngåelse vil ha etableringskostnad, pt antatt ca kr 1.000,-

Styret ønsker å gi mulighet til seksjonseiere i fellesskap å stemme over praksisen som er ønskelig at følges for tildeling av parkeringsplass og hva som er ønsket løpetidvilkår. Styret vil ta flertallet til etterretning ved etablering av leieforhold.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

1) Tildeling av parkeringsplass:

a) Ansiennitetprinsippet skal råde:
- For beboer, leietid iht folkeregistrert adresse
- For seksjonseier, eiertid

b1) Loddtrekning ved tildeling av ny leiekontrakt: seksjonseier har førsterett over leietaker, leietaker over ekstern beboer eller

b2) Loddtrekning ved tildeling av ny leiekontrakt: uten prioritet

c) Budrunde leiepris

2) Avstemning standard vilkår (løpetid) på leiekontrakt:

a) Tidsbegrenset leiekontrakt 1 – 2 år, deretter ny tildeling

b) Ubegrenset leietid, 3 mnd oppsigelsesfrist leietaker, 3 mnd oppsigelsesfrist for Styret dersom annet formål enn utleie skal tillegges parkeringsplassen

Styrets innstilling: 1a (Ansiennitetprinsippet skal råde): vi mener dette er den mest rettferdige løsningen hvor alle har likt utgangspunkt samt det er enkelt å forvalte for styret.

2: Styret ønsker ikke å anbefale en innstilling, vi mener at etterspørselen bør råde beslutningen. En tidsbegrenset kontrakt virker mer rettferdig, men vil kreve mer forvaltning og oppfølgning av Styret.

5.3 Endring av husordensregler

Eksisterende "ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET HOLLENDERKVARTALET (HOLLENDERGATA 2A-C)" foreslås å inkl. mulighet for utleie av parkeringsplass samt at "regler i Stallen" som forvaltes av Styret også omfattes av husordensreglene.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

Punkt 5 Trapper, fellesareal, kjeller etc:

Eksisterende setning:
"Det er ikke lov til å bruke bakgården som parkeringsplass".

Endres til følgende:
"Det er ikke lov til å bruke bakgården som parkeringsplass dersom ikke annet er skriftlig avtalt med Styret".

Følgende avsnitt legges til:
Vedr. fellesområde Stallen i bakgården og felleseid eiendeler til utlån i Stallen gjelder særskilte regler som forvaltes av Styret. Eier er ansvarlig for at bruk skjer i samsvar med gjeldene regelverk, av seg selv, sin husstand eller sine leietakere. Gjeldende regelverk vil til enhver tid være tilgjengelig på Usbl.no. Evt. endringer varsles på registrert e-post adresse hos Usbl.

Styrets innstilling: Ja til endring husordensregler.

5.4 Etablere El-billader på biloppstillingsplass

Sameiet har mulighet til å montere elbilladere ved biloppstillingsplassen i bakgården slik at vi kan ta en høyere pris for plassene ved utleie, i tillegg til å tilby en forsvarlig måte å lade elbiler. Med tanke på at bygget er miljøsertifisert vil installering av elbilladere passe med profilen til sameiet.

Det er i dag kun en vanlig stikkontakt tilgjengelig biloppstillingsplassen og strømfobruk blir fakturert sameiet i fellesskap. Ved etablering av e-billader vil kostnad relatert til strømforbruk kunne viderefaktureres til den bruker som faktisk trekker strøm og ikke bli dekket via felleskostnader.

Styret har søkt om støtte til etableringen av USBL sitt Bolmiljøfond, ved godkjennelse vil de dekke halvparten av etableringskostanden. En parkeringsplass med el-billader antas av Styret å kunne leies ut for anslagsvis kr 500 kr mer i måneden enn uten. En investering på kr 10.000,. vil da være tjent inn etter 20 måneder.

Vi har innhentet tilbud om montering av el-billader på eksisterende kurser, og med trekking av nye kabler.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

1) Sameiet oppgraderer biloppstillingsplassene med el-billadere og trekker nye kabler for bedre effekt. Tiltaket har en kostnadsramme på 60 000kr, der vi forventer å få halvparten dekket av USBLs bomiljøfond.

2) Sameiet oppgraderer biloppstillingsplassene med el-billader på ekisiterende kurser. Tiltaket har en kostnadsramme på 30 000kr der vi forventer å få halvparten dekket av USBLs bomiljøfond.

3) Sameiet oppgraderer ikke biloppstillingsplassene.

Styrets innstilling: Alternativ 2) Sameiet oppgraderer biloppstillingsplassene med el-billader på ekisiterende kurser. Ettersom planlagt utleie av parkeringsplassen er langtidskontrakter vurderes dette å være tilfredsstillende lading når bil er parkert over nattet og parkeringsplassen ikke er tiltenkt hurtiglading.

5.5 Sikring av dører

Styret har jobbet med innbruddene vi har hatt i kjellerområdet i oppgang C. Vi har vurdert ulike tiltak, men vi har per nå ikke gjort en større investering i sikring.

Beslag/dørsikring:
I forbindelse med de siste innbruddene har det ikke vært merker etter innbrudd på beslagene på kjellerdørene. Disse er nylig montert, og man ville sett merker at de hadde vært brutt opp. Dette tilsier at det ikke er for dårlig sikring av dørene som er der, men at det er en annen måte uvedkommende har kommet seg inn. I forbindelse med tidligere innbrudd er det montert nye beslag på kjellerdørene i C. Disse skal være mer innbruddssikre enn de vi har i A og B.

Styret har motatt tilbud å innstallere tilsvarende beslag på kjellerdørene i oppgang A og B samt beslag på styredører til kr 24.340,- fra Firesafe. Vi har også undersøkt muligheten for å bytte beslag på dørene inn til oppgangene, men per nå har vi ikke funnet et selskap som kan levere dette.

Nøkler:
Låssystemet kan overvåke bruk av chip og kort, men ikke fysiske nøkler. Dersom der er en nøkkel på avveie vil ikke økt sikring av selve døren hindre noen i å ta seg inn. Det meldes i liten grad fra om tapte nøkler. Tap av nøkler, chip og kort skal meldes til styret. Styret kan sperre tilgangen til tapte chiper og kort hvis vi får beskjed om hvilket som er mistet.

Evakueringsdør i C:
Styret var ikke klar over at denne døren kunne åpnes fra utsiden med nøkkel ettersom både oppgangsnøkkel i A og B eller styrenøkkel kunne åpne døren. Vi ble i mai 2024 informert av beboer i C at døren kan åpnes fra utsiden med inngangsnøkkel til C. Vi har bestilt ny låssylinder til denne rømningsdøren i C slik at den ikke kan åpnes med nøkkel tilhørende beboer fra utsiden.

Pipelyd hvis døren ikke går i lås:
I låsesystemet vi har i dag er det mulig å skru på piping når døren ikke lukker seg ordentlig etter åpning. Dette vil kunne hjelpe beboere med å få med seg at døren ikke går i lås slik at de kan lukke ordentlig. Dette vil kunne hjelpe i tilfeller som da det ble funnet stein i døråpningen, eller dersom noen hindrer døren i å lukke seg bak beboer. Dette forutsetter likevel at vi følger med å sørger for at døren blir lukket, og det går ikke varsling til alarmsentral.

Andre tiltak:
Vi har også vurdert alarm, kameraovervåkning og belysning. Vi har ikke innhentet tilbud på dette per nå.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

Alternativ 1)
Styret iverksetter tiltak som ikke medfører økte kostnader.

Alternativ 2)
Styret avsetter inntil kr 50.000,- til tiltak som kan redusere sannsynligheten for innbrudd.

Alternativ 3)
Styret avsetter inntil kr 100.000,- til tiltak som kan redusere sannsynligheten for innbrudd.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å ikke tildele en stor sum til dette, fordi vi har sett at tiltak i liten grad har effekt. Erfaringsmessig har vi sett skadeverk på låser og dører og automatisk døråpnere, og

vi ønsker ikke at en større investering skal benyttes til flere ting som blir ødelagt, uten å forhindre nye innbrudd.

5.6 Orienteringssak: Heisstans

Vi har hatt mange tilfeller av heisstans. Styret har forsøkt å få tydelige tilbakemeldinger på hva stansene kommer av for å eventuelt forberede en samlet reklamasjon. Servicebesøk fra Schindler er en stor utgiftspost, og reduksjon i antall heisstans ville spart oss mye penger.

Tilbakemeldingene er som regel at dørene har kilt seg som følge av stein i "renna", metallisten som døren beveger seg frem og tilbake i. Dette er informert om til beboere ved flere av tilfellene.

Iverksatte tiltak:

- Styret har forsøkt å bestille strø-materiale som ikke kiler seg fast. Dette leverer ikke USBL, så her kan det vurderes å bestille mindre grus/sand til neste vinter. Vi undersøkte hos andre leverandører direkte, men det eneste som var tilgjengelig av mindre størrelse en steingrusen vi har i dag var sand.
- Styret har kjøpt matter til inngangene for å redusere mengden småstein som blir med inn.
- Styret har bedt vaskepersonellet om å rense rennene som en del av sitt arbeid hos oss.
- Styret har kjøpt inn håndholdt støvsuger for å bedre kunne fjerne småstein selv.
- Informert beboere om årsak til stans for at de skal ha mulighet til å bidra til at det ikke skjer.

5.7 Orienteringssak: Vedlikehold av bygning på fellesområde "Stallen"

Stallen i bakgården er verneverdig.

Styret har arrangert befaring med murer for kostnadsoverslag på impregnering av yttervegg (for å hindre vannskade) og reparasjon av vegg på innsiden etter tidligere fuktskade. Vedlikehold av bygningen kan bli kostbart, det kan være at deler av kostnaden kan bli dekket av Riksantikvaren og evt. overføres til BaneNOR. Dette blir en oppgave som overleveres neste års styre å arbeide med og evt. om rehabilitering eller kostnadsramme blir en sak å stemme over på neste årsmøte.

5.8 Orienteringssak: Felleshage

Styret i Hollenderkvartalet ønsker at et varamedlem påtar seg et styreverv i Styre for felleshagen.

Hagen i bakgården er et fellesareal for boligsameiene i Hollenderkvartalet, etablert som et eget sameie med navn "Sameiet Hollenderkvartalet Fellesareal" for eiendommen gnr. 230 bnr. 283 i Oslo kommune. Det har ikke vært gjennomført en formell overtagelse (tinglysning av ideel andel i sameiet), formell eier i Kartverket av eiendommen er Bne Schweigaardsgate 40-46 As.

Det er heller ikke etablert et Styret for Felleshagen. Hagesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen.

Det er etablert vedtekter og pt har Sameiet Hollenderkvartalet est. ca 20 % eierandel (sameiebrøk 65/315). Hagesameiet sitt formål er å forvalte felles uteoppholdsareal, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for deler av eiendommen samt ha en dialog med barnehagen som disponerer Barnehagearealet.

Hagesameiet skal ha eget driftsregnskap hvor utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. **Det er derfor viktig at ideell andel blir tinglyst og det kommer på plass et Styret for Hagesameiet slik at vedlikehold og kostnader blir fordelt korrekt.**

Styret i Sammeiet Hollenderkvartalet har mai 2024 hatt befaring av Bravida i skuret i hagen og det er bekreftet å være en mindre vannlekkasje på vannrøret samt opplegg til stikkontakt i nærheten av vannkranen oppfyller ikke gjeldende lovverk. Kostnader relatert til dette er viktig for oss at blir fakturert korrekt eier/sameie.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tea Oftedal (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Jon Holth Egeberg (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Eirik Fonnum (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Sara Helene Bergheim (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Kristoffer Haugestad Thorkelsen (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Rolf Jarle Johansen (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Hamzeh Saleem Alsheikho (Fra 2023 - 2024)

6.1 Valg av leder

Styreleder, Tea Oftedal er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Jon Holth Egeberg, Eirik Fonnum og Kristoffer Haugestad Thorkelsen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Rolf Jarle Johansen og Hamzeh Saleem Alsheikho er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	640 845	289 806
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	442 972	351 039
B. Endring arbeidskapital	442 972	351 039
C. Arbeidskapital	1 083 817	640 845
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 144 551	2 149 129
Kortsiktiggjeld	-1 060 733	-1 508 285
C Arbeidskapital	1 083 817	640 845

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 927 424	2 715 228	2 741 000	2 954 588
Sum leieinntekt		2 927 424	2 715 228	2 741 000	2 954 588
Andre inntekter					
Tilskudd	2	44 335	0	0	0
Diverse inntekt	3	58 490	0	0	0
Sum annen inntekt		102 825	0	0	0
Sum inntekt		3 030 249	2 715 228	2 741 000	2 954 588
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	19 740	19 740	20 000	20 000
Styrehonorar	4	140 000	140 000	140 000	140 000
Driftskostnad					
Energikostnad		151 282	179 906	100 000	272 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	350 796	397 014	418 000	341 000
Kommunale avgifter/renovasjon		731 669	619 374	709 000	848 630
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	80 437	74 400	85 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	38 411	13 280	21 000	147 000
Reparasjon og vedlikehold	8	566 307	361 672	584 000	402 000
Revisjonshonorar		6 743	6 310	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		94 258	91 602	94 000	99 000
Andre honorar		35 295	11 736	12 000	0
Kontorkostnad		322	450	0	1 000
TV/bredb³ nd		258 168	305 599	329 000	190 000
Kontingenter og gaver		1 000	2 000	0	0
Forsikringer		142 568	134 307	131 000	162 000
Andre kostnader		2 910	11 208	3 000	3 000
Sum kostnad		2 619 904	2 368 596	2 652 000	2 638 630
Driftsresultat		410 344	346 632	89 000	315 958
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 760	4 407	0	0
Rentekostnad		2 132	0	0	0
Netto finansposter		-32 628	-4 407	0	0
Årsresultat		442 972	351 039	89 000	315 958
Overført sameiekapital		442 972	351 039	0	0
SUM OVERFØRINGER		442 972	351 039	0	0

Balanse 2023 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 660	3 851
Kostnader til avregning		692 742	1 636 294
Andre kortsiktige fordringer		248	13 718
Forskuddsbetalte kostnader		49 948	12 688
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 391 953	482 579
Sum omløpsmidler		2 144 551	2 149 129
SUM EIENDELER		2 144 551	2 149 129

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 083 817	640 845
Sum opptjent egenkapital		1 083 817	640 845
Sum egenkapital	9	1 083 817	640 845
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 294
Leverandørgjeld		75 073	128 499
A konto til avregning		865 002	1 305 229
Annen kortsiktig gjeld		120 658	66 262
Sum kortsiktig gjeld		1 060 733	1 508 285
Sum gjeld		1 060 733	1 508 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 144 551	2 149 129

Sted:_____ Dato:_____

Tea Oftedal Styreleder	Kristoffer Haugestad Thorkelsen Styremedlem	Sara Helene Bergheim Styremedlem
Jon Holth Egeberg Styremedlem	Eirik Fonnum Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
2018 er fŋrste ³ ret selskapet har vŊ rt i drift
Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 62 boigseksjoner og 3 nŊ ringsseksjoner og er oppfŋrt p³ Gnr 62 Bnr 279 i Oslo Kommune.
Sameiet er forsikret i Codan Forsikring polisenr. 478512

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 880 624	2 667 228
3619 Dugnadstillegg	46 800	48 000
Sum	2 927 424	2 715 228

Note 2 - Tilskudd

Boligsameiet har mottatt tilskudd fra USBL Bomiljŋfond

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	58 490	0
Sum	58 490	0

Konto 3990 er rydding etter avregning

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	140 000	140 000
Sum	159 740	159 740

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	83 819	83 507
6340 Heisalarm	0	50 450
6341 Brannalarm	110 360	103 036
6343 Serviceavtaler	13 950	13 950
6361 Fast renhold	121 389	117 000
6362 Skadedyrutryddelse	537	5 911
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	2 825	0
6392 Containerleie/trŋmming	14 199	15 234
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 716	5 925
Sum	350 796	397 014

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Hertz Bil Pool	74 400	74 400
6420 Lisens Bevar HMS	6 037	0
Sum	80 437	74 400

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	38 087	13 280
6552 Driftsmateriell	324	0
Sum	38 411	13 280

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	29 049
6603 Vedlikehold elektro	0	4 831
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	244 317
6611 Vedlikehold heiser	169 742	42 745
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	106 497	7 095
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	6 435	24 595
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	259 726	0
6630 Egenandel forsikring	9 000	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	14 906	9 040
Sum	566 307	361 672

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	640 845	442 972	1 083 817
Sum opptjent egenkapital	640 845	442 972	1 083 817
Sum egenkapital	640 845	442 972	1 083 817

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hollenderkvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hollenderkvartalet

Styreleder	Tea Oftedal (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Sara Helene Bergheim (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Eirik Fonnum (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Kristoffer Haugestad Thorkelsen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Jon Holth Egeberg (sign.)	15.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Hollenderkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hollenderkvartalets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 087G5-IOZ43-BVA0D-NT22I-MKB3A-G1XBB

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 087G5-IOZ43-BVA0D-NT22I-MKB3A-G1XBB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-17 07:41:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 087G5-IOZ43-BVA0D-NT22I-MKB3A-G1XBB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Hollenderkvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tea Oftedal
Styremedlem, Jon Holth Egeberg
Styremedlem, Eirik Fonnum
Styremedlem, Sara Helene Bergheim
Styremedlem, Kristoffer Haugestad Thorkelsen
Varamedlem, Rolf Jarle Johansen
Varamedlem, Hamzeh Saleem Alsheikho

Styret i Sameiet Hollenderkvartalet består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Hollenderkvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Hollenderkvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921251319 Sameiet Hollenderkvartalet består av 62 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Hollenderkvartalet er fullverdiforsikret i Codan Forsikring, avtalenr 1102549. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Hollenderkvartalet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- 25. August 2023 gjennomførte Styret byggfaglig befaring med OPAK med utarbeidelse av rapport på eiendommen for å forsikre oss om at våre rettigheter ble ivaretatt på 5.års-befaringen med utbygger og entreprenør. Dette var en større kostnad på kr 34.650, men dette mente styret var en viktig investering.
- 31. August 2023 ble det gjennomført 5. års berfaring med utbygger og entreprenør. Vi hadde også med oss kompetanse fra Intility på befaringen med utbygger.
- 21. desember 2023 ble et gjennomført Årskontroll av røykventilasjonsystemer, anleggene ble konrollert og testet iht avtale og konkludert godkjent.
- 4.januar 2024 ble det gjennomført Årskontroll av brannanlegg og en test av brannalarm.
- 23. April 2024 ble det gjennomført 5.års kontroll av brannslukningsapparat inne i hver enkelt leilighet. Dette utgjorde en mindre kostnad kr 6.496,- og ble dekket av sameiet, av 63 enheter ble det kontrollert 53 antall brannslokningsapparat.
- 5.mai 2024 signerte Styre ny Service og vedlikeholdsavtale med Bravida, gjelder sanitær, varme og brannsloking. De vil fortløpende gjennomføre kontrollere på

tilknyttet anlegg, kontroll av sprinkel annlegg er oppgitt planlagt mai 2024.

Styrets arbeid

Styret hatt et stort fokus på kostnadsreduserende tiltak i året som har vært, samt tilrettelegge for tiltak som kan øke sameiets inntekter fremover, uten å øke husleien.

- Vi valgte å ikke øke husleien januar 2024.
- Reforhandlet avtale med Telenor som utgjorde årlig besparelse kr 148.165,-
- Avtale med Hertz om bildeling er avsluttet, hadde årlig kostnad kr 74.400,-
- Bestilt egne ventilasjonsfilter til kr 39.661,- mot årlig kostnad kr 67.360,- i 2023 gir en årlig besparelse på kr 27.699,-. Ettersom under 20 beboere har hentet filter i år bør det vurderes av neste års styre å videreselge gjenværende filter for neste sesonger og deretter vurdere å fratrer ansvar med å kjøpe filter. Vi går også bort ifra serviceavtalen på ventilasjonsaggregat inne i hver leilighet, kostnadsbesparelsen er pt ukjent.

- Tilrettelagt for utleie av to bilparkeringsplasser i bakgården, ved utleie ca kr 2.400,- per måned per plass kan det gi årlig inntekt på kr ca 60.000,-
- Tilrettelagt for utleie av disponible boder til beboere i sameiet ved å lage standard kontrakt og avklart med USBL. Ved fult utleie av alle bodene kan det bringe inn en årlig inntekt på kr ca 9.000,-
- For investeringer til hagemøbler og bygging av gym ble det innvilget støtte fra USBL sitt Bomiljøfond for totalt kr 42.849,-

<u>Når det gjelder eiendommen og vedlikehold er det gjort mye siste år</u>

Styret har på vegne av hele sameiet sendt inn uttalelse om endret planforslag som var på begrenset høring April 2024 for nytt kontorbygg i Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1. I hovedsak har vi påpekt at foreslått bygg er for høy og tett opp mot Schweigaards gate.

Det har dessverre vært mange Forsikringssaker siste året, hele 6 stykker.
Dette er svært tidskrevende arbeid for Styret og det blir dyrt i lengden med egenandel på kr 10.000,- på hvert skadetilfelle.

Vannskade i kjelleroppgang A og B i februar 2024 var svært omfattende. Årsaken til lekkasjen og rørbrudd i flere vannrør ble konkludert av både brannvesen og Bravida å være en følge av kraftig mottrykk fra det kommunale ledningsnettet. Arbeid tilknyttet reparasjon av skadesaken ble sluttført i mai 2024 og vi venter på tilbakebetaling av krav fra forsikringsselskapet.

Det har vært påkjørsel av kjøreporten som også var en omfattende og svært uheldig skadesak. Det mekaniske, det elektriske samt dørpumpen er reparert mai 2024, og vi venter på endelig sluttrapport fra forsikringsselskapet. Det vil bli kjørt regress mot forsikringsselskapet til firmaet som påførte skaden.

I tillegg er en skillevegg på takterassen knust (befaring gjennomføres mai 2024).

Det har også vært to innbruddsaker i kjelleroppgang C hvor både styreromsdører og bodgitterdører er blitt ødelagt og flere hengelåser klippet. Sameiet har fått alle skadene dekket på forsikringen og fått installert nye dører med innbruddssikringsbeslag. Dessverre har det i etterkant vært ytterlige to innbrudd våren 2024. Disse ble ikke meldt inn til forsikringsselskapet da skadene på fellesområde var mindre, og skader på bodgitterdør ble reparert utenfor forsikringen med lavere kostnad enn egenandel. Styret tror at disse innbruddene stammer fra en mistet nøkkel tilhørende beboer i oppgang C, som blir benyttet via rømningsveien i C, ettersom det ikke er noen skader på ytterdører som tyder på innbrudd. Det er kun husnøkkel tilhørende C-oppgangen som virker til denne døren. Styret har bestilt ny låsesylinder som ikke skal kunne låse opp fra utsiden med husnøkkel. Sikring av dører vil være en oppgave som videreføres til neste års styre.

Vi har også gjennomført befaring av murer av stallen, ettersom yttervegger ikke er

impregnert. Dette vil trolig ha en større kostnad og er noe som neste års styre vil se nærmere på. Stallen er verneverdig og det er viktig å ha i bakhode når man oppholder seg der.

Vi har ryddet bort forlatte eiendeler på eiendommen, bla. 12 stk sykler som stod i sykkelparkeringen ble levert til hittegods.

Styret har også i løpet av året innredet gym og etablert utlånsordning på leker og turutstyr i Stallen. Vi budsjetterte ca kr 20.000,- og fikk 50 % dekket av USBL Bomiljøfond. Vi brukte også resterende støtte for møbler til takterrassen på treningsbenker til gymmen. Dette er mindre tiltak som vi mener kan skape bedre samhold og verdi. Det er gøy å se at meglere har med egne bilder av gymmen vår og markedsfører det som et salgspunkt på leilighetene våre.

Vi har plantet nye planter på takterrassen og ifm. 5-års befaring fikk vi utbygger til å reparere alle blomsterkassene som tidligere var festet med rusten stift som revnet plantekassene. Det er også plantet påskeliljer ifm. dugnaden ved inngangspartiet og vi håper disse kommer igjen til neste år. Det ble også kjøpt inn to solsenger på gjenværende budsjett for møbler til takterassen. Vi har kjøpt inn høytrykksspyler og vil fremover kunne spyle takterrassen og glassgelender som del av dugnadsarbeid.

Vi har samarbeidet med Intility og BaneNOR og nabotomtene rundt oss for etablering av julegatelys i Schweigaardgate. Opprinnelig budsjettert andel av kostnad for vårt sameie var kr 46.089,- over 3 år, men vi fikk redusert til totalt kr 15.877,-. Vi betalte kr 10.138,- for 2023 og har gjenværende forpliktelse på kr 6.865,- i både 2024 og 2025.

Vi har gjennomført befaring for bygging av gjerde ved biloppstillingsplassen for å skille vår tomt til nabotomten. Dette blir en vurdering for overtagende styre, og håper det også er mulig å kunne plante litt ekstra fint her når det er på plass.

Vi har også bestilt nye postkasseskilt som vi håper er på plass i løpet av sommeren. Minner om at dette er del av ordensreglene og at fremtidig postkasseskilt betales og bestilles av hver enkelt seksjonseier.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Hollenderkvartalet Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hollenderkvartalet onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tea Oftedal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Det ble telt opp 31 stemmer.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring for å tilrettelegge utleie av parkeringsplass

Det er vedtektsfestet at d*e to parkeringsplassene i gårdsrommet til sameiet skal benyttes til bildeling via eksternt selskap (car-pool avtale), det foreslås å gjennomføre en vedtektsendring for å tilrettelegge for utleie.*

Styret har avklart med Kommunen og USBL at utleie er godkjent, Sameiet må ikke skatte av leieinntektene.

Vedtak:
Sak vedtatt med 2/3-flertall.

Dagens vedtekter punkt 3-2 Bil pool
"De to parkeringsplassene i gårdsrommet disponeres av et selskap som driver med bilutleie eller såkalt bil pool. Sameiet er forpliktet til å ha en slik avtale med et bilselskap og seksjonseierne er deltagende i ordningen. De faste kostnadene med dette dekkes gjennom felleskostnadene"

Endres til følgende:
3-2 Biloppstillingsplass: De to parkeringsplassene i gårdsrommet skal organiseres som fellesareal, med mulighet for Styret til å gi midlertidig bruksrett for én eller flere seksjonseiere, til leietaker i Sameiet, eller andre privatpersoner eller næring, ved signering av leiekontrakt. Kostnad for etablering av leieavtale og forvaltning av denne dekkes av leietager iht. signert leiekontrakt av parkeringsplassen. Fremleie av leid parkeringsplass er ikke tillatt".

5.2 Utleie av parkeringsplass: Vilkår i leieavtalen og tildeling av bruksrett

Dersom punkt 5.2 i årsmøte godkjennes, vil det være Styret som beslutter vilkår for utleie. Det informeres at på nåværende tidspunkt ønsker Styret å ta utgangspunkt i følgende som styrende rutine:

- Forvaltning av utleie vil gjøres gjennom USBL
- Utleie settes i utgangspunktet til Markedsleie
- Kontraktinngåelse vil ha etableringskostnad, pt antatt ca kr 1.000,-

Styret ønsker å gi mulighet til seksjonseiere i fellesskap å stemme over praksisen som er

ønskelig at følges for tildeling av parkeringsplass og hva som er ønsket løpetidvilkår. Styret vil ta flertallet til etterretning ved etablering av leieforhold.

Vedtak:

1a) Ansiennitetprinsippet skal råde:
- For beboer, leietid iht folkeregistrert adresse
- For seksjonseier, eiertid

2a) Tidsbegrenset leiekontrakt 1 – 2 år, deretter ny tildeling

5.3 Endring av husordensregler

Eksisterende "ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET HOLLENDERKVARTALET (HOLLENDERGATA 2A-C)" foreslås å inkl. mulighet for utleie av parkeringsplass samt at "regler i Stallen" som forvaltes av Styret også omfattes av husordensreglene.

Vedtak:

Endring vedr. parkeringsplass ble trukket.

Endring vedr fellesområdet stallen ble vedtatt, følgende avsnitt legges til:

"Vedr. fellesområde Stallen i bakgården og felleseid eiendeler til utlån i Stallen gjelder særskilte regler som forvaltes av Styret. Eier er ansvarlig for at bruk skjer i samsvar med gjeldene regelverk, av seg selv, sin husstand eller sine leietakere. Gjeldende regelverk vil til enhver tid være tilgjengelig på Usbl.no. Evt. endringer varsles på registrert e-post adresse hos Usbl."

5.4 Etablere El-billader på biloppstillingsplass

Sameiet har mulighet til å montere elbilladere ved biloppstillingsplassen i bakgården slik at vi kan ta en høyere pris for plassene ved utleie, i tillegg til å tilby en forsvarlig måte å lade elbiler. Med tanke på at bygget er miljøsertifisert vil installering av elbilladere passe med profilen til sameiet.

Det er i dag kun en vanlig stikkontakt tilgjengelig biloppstillingsplassen og strømfobruk blir fakturert sameiet i fellesskap. Ved etablering av e-billader vil kostnad relatert til strømforbruk kunne viderefaktureres til den bruker som faktisk trekker strøm og ikke bli dekket via felleskostnader.

Styret har søkt om støtte til etableringen av USBL sitt Bolmiljøfond, ved godkjennelse vil de dekke halvparten av etableringskostanden. En parkeringsplass med el-billader antas av Styret å kunne leies ut for anslagsvis kr 500 kr mer i måneden enn uten. En investering på kr 10.000,. vil da være tjent inn etter 20 måneder.

Vi har innhentet tilbud om montering av el-billader på eksisterende kurser, og med trekking av nye kabler.

Vedtak:

2) Sameiet oppgraderer biloppstillingsplassene med el-billader på ekisiterende kurser. Tiltaket har en kostnadsramme på 30 000kr der vi forventer å få halvparten dekket av USBLs bomiljøfond.

5.5 Sikring av dører

Styret har jobbet med innbruddene vi har hatt i kjellerområdet i oppgang C. Vi har vurdert ulike tiltak, men vi har per nå ikke gjort en større investering i sikring.

<u>Beslag/dørsikring:</u>
I forbindelse med de siste innbruddene har det ikke vært merker etter innbrudd på

beslagene på kjellerdørene. Disse er nylig montert, og man ville sett merker at de hadde vært brutt opp. Dette tilsier at det ikke er for dårlig sikring av dørene som er der, men at det er en annen måte uvedkommende har kommet seg inn. I forbindelse med tidligere innbrudd er det montert nye beslag på kjellerdørene i C. Disse skal være mer innbruddssikre enn de vi har i A og B.

Styret har motatt tilbud å innstallere tilsvarende beslag på kjellerdørene i oppgang A og B samt beslag på styredører til kr 24.340,- fra Firesafe. Vi har også undersøkt muligheten for å bytte beslag på dørene inn til oppgangene, men per nå har vi ikke funnet et selskap som kan levere dette.

Nøkler:
Låssystemet kan overvåke bruk av chip og kort, men ikke fysiske nøkler. Dersom der er en nøkkel på avveie vil ikke økt sikring av selve døren hindre noen i å ta seg inn. Det meldes i liten grad fra om tapte nøkler. Tap av nøkler, chip og kort skal meldes til styret. Styret kan sperre tilgangen til tapte chiper og kort hvis vi får beskjed om hvilket som er mistet.

Evakueringsdør i C:
Styret var ikke klar over at denne døren kunne åpnes fra utsiden med nøkkel ettersom både oppgangsnøkkel i A og B eller styrenøkkel kunne åpne døren. Vi ble i mai 2024 informert av beboer i C at døren kan åpnes fra utsiden med inngangsnøkkel til C. Vi har bestilt ny låssylinder til denne rømningsdøren i C slik at den ikke kan åpnes med nøkkel tilhørende beboer fra utsiden.

Pipelyd hvis døren ikke går i lås:
I låsesystemet vi har i dag er det mulig å skru på piping når døren ikke lukker seg ordentlig etter åpning. Dette vil kunne hjelpe beboere med å få med seg at døren ikke går i lås slik at de kan lukke ordentlig. Dette vil kunne hjelpe i tilfeller som da det ble funnet stein i døråpningen, eller dersom noen hindrer døren i å lukke seg bak beboer. Dette forutsetter likevel at vi følger med å sørger for at døren blir lukket, og det går ikke varsling til alarmsentral.

Andre tiltak:
Vi har også vurdert alarm, kameraovervåkning og belysning. Vi har ikke innhentet tilbud på dette per nå.

Vedtak:

Alternativ 2) Styret avsetter inntil kr 50.000,- til tiltak som kan redusere sannsynligheten for innbrudd.

5.6 Orienteringssak: Heisstans

Vi har hatt mange tilfeller av heisstans. Styret har forsøkt å få tydelige tilbakemeldinger på hva stansene kommer av for å eventuelt forberede en samlet reklamasjon. Servicebesøk fra Schindler er en stor utgiftspost, og reduksjon i antall heisstans ville spart oss mye penger.

Tilbakemeldingene er som regel at dørene har kilt seg som følge av stein i "renna", metallisten som døren beveger seg frem og tilbake i. Dette er informert om til beboere ved flere av tilfellene.

Iverksatte tiltak:

- Styret har forsøkt å bestille strø-materiale som ikke kiler seg fast. Dette leverer ikke USBL, så her kan det vurderes å bestille mindre grus/sand til neste vinter. Vi undersøkte hos andre leverandører direkte, men det eneste som var tilgjengelig av mindre størrelse en steingrusen vi har i dag var sand.
- Styret har kjøpt matter til inngangene for å redusere mengden småstein som blir med inn.
- Styret har bedt vaskepersonellet om å rense rennene som en del av sitt arbeid hos oss.
- Styret har kjøpt inn håndholdt støvsuger for å bedre kunne fjerne småstein selv.

- Informert beboere om årsak til stans for at de skal ha mulighet til å bidra til at det ikke skjer.

Vedtak:

Sak tatt til orientering

5.7 Orienteringssak: Vedlikehold av bygning på fellesområde "Stallen"

Stallen i bakgården er verneverdig.

Styret har arrangert befaring med murer for kostnadsoverslag på impregnering av yttervegg (for å hindre vannskade) og reparasjon av vegg på innsiden etter tidligere fuktskade. Vedlikehold av bygningen kan bli kostbart, det kan være at deler av kostnaden kan bli dekket av Riksantikvaren og evt. overføres til BaneNOR. Dette blir en oppgave som overleveres neste års styre å arbeide med og evt. om rehabilitering eller kostnadsramme blir en sak å stemme over på neste årsmøte.

Vedtak:

Sak tatt til orientering

5.8 Orienteringssak: Felleshage

Styret i Hollenderkvartalet ønsker at et varamedlem påtar seg et styreverv i Styre for felleshagen.

Hagen i bakgården er et fellesareal for boligsameiene i Hollenderkvartalet, etablert som et eget sameie med navn "Sameiet Hollenderkvartalet Fellesareal" for eiendommen gnr. 230 bnr. 283 i Oslo kommune. Det har ikke vært gjennomført en formell overtagelse (tinglysning av ideel andel i sameiet), formell eier i Kartverket av eiendommen er Bne Schweigaardsgate 40-46 As.

Det er heller ikke etablert et Styret for Felleshagen. Hagesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen.

Det er etablert vedtekter og pt har Sameiet Hollenderkvartalet est. ca 20 % eierandel (sameiebrøk 65/315). Hagesameiet sitt formål er å forvalte felles uteoppholdsareal, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for deler av eiendommen samt ha en dialog med barnehagen som disponerer Barnehagearealet.

Hagesameiet skal ha eget driftsregnskap hvor utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. **Det er derfor viktig at ideell andel blir tinglyst og det kommer på plass et Styret for Hagesameiet slik at vedlikehold og kostnader blir fordelt korrekt.**

Styret i Sammeiet Hollenderkvartalet har mai 2024 hatt befaring av Bravida i skuret i hagen og det er bekreftet å være en mindre vannlekkasje på vannrøret samt opplegg til stikkontakt i nærheten av vannkranen oppfyller ikke gjeldende lovverk. Kostnader relatert til dette er viktig for oss at blir fakturert korrekt eier/sameie.

Vedtak:

Sak tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Tea Oftedal er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Tea Oftedal for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Jon Holth Egeberg, Eirik Fonnum og Kristoffer Haugestad Thorkelsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Jarle Johansen for 2 år.

Valgt ble: Jon Holth Egeberg for 1 år.

Valgt ble: Kristoffer Haugestad Thorkelsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Rolf Jarle Johansen og Hamzeh Saleem Alsheikho er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Hamzeh Saleem Alsheikho for 1 år.

Valgt ble: Christer Fager Fagan for 1 år.

Protokoll for Sameiet Hollenderkvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	31.05.2024
Protokollvitne	Tea Oftedal (sign.)	31.05.2024



INNKALLING 2025

Sameiet Hollenderkvartalet

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Hos Intility - Schweigaards gate 46

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hollenderkvartalet

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Beslutningssak: Viscenario lisens

5.2 Beslutningssak: Fellesparken

5.3 Beslutningssak: Nytt Låsesytem fra Iloq

5.4 Orienteringssak: Røyking og ventilasjon

5.5 Orienteringssak: Oppbevaring av private eiendeler i fellesområder

5.6 Orienteringssak: Innbrudd i sameiet

5.7 Beslutningssak: Oppsummering av tilbud på alarm- og sikkerhetssystem fra Sikkerhetsgruppen AS

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Alternativ 1:

- Ordinært styrehonorar på 170.000,- godkjennes

Alternativ 2:

- Styrehonorar på 200.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret innstiller på alternativ 2.

Styret har gjennom året gjennomført tiltak for å lette arbeid for sameiets styre videre. Enkelte av disse prosessene har krevd mye arbeid, slik som avtalen rundt etablering av Felleshagen og nødvendig vedlikehold på Stallen samt ny hjemmeside og etablering av "tema" i USBL portalen om praktisk informasjon om sameiet. Det har også blitt lagt ned mye arbeid i vannlekkasjer, og avklaring av kostnadsfordeling og mulige reklamasjoner. Videre har sameiets avtaler blitt gjennomgått, og overflødige avtaler er avviklet.

Styret har jobbet for en sunn økonomi for sameiet, og en økning av styrehonoraret for perioden vurderes forsvarlig.

4. Andre saker

4.1 Beslutningssak: Viscenario lisens

Produktblader (FDV dokumentasjon) tilhørende Sameiet har vært eid av entreprenør STØ inntil 5-års garantien utløp. Ved utløp av garantien, kan Sameiet beslutte om de ønsker å ta over administrasjon og eierskap av dokumentasjonen ved å ta over lisensen hos Viscenario (plattformen hvor dokumentene er lagret)

Da Styret ble informert om at lisensen var avsluttet (desember 2024) valgte styret å ta over lisensen fra entreprenør for ett år. Den årlige lisenskostnaden er pt. ca. kr 13.000,- og Styret ønsker avstemning om dette er en lisens som skal avsluttes eller videreføres på årlig basis.

Forslag til vedtak:

1. Avslutte Viscenario lisens
2. Beholde Viscenario lisens

Styrets innstilling: Styret innstiller på å avslutte lisensen.

Dokumentasjonen vil være tilgjengelig frem til desember 2025 plattformen Viscenario for alle seksjonseiere, som Styret mener er tilstrekkelig tid til å laste ned dokumentasjonen og lagre på annen plattform.

Det er enkelt å laste ned på en minnepenn som skal videreføres til ny eier, eller lagre dokumentene på nettsiden www.boligmappa.no.

4.2 Beslutningssak: Fellesparken

Eierskap av Fellesparken i Hollenderkvartalet (eiendommen med matrikken 230/283) er enda ikke overført fra utbygger til Sameiene i kvartalet som skal eie, drifte og bruke parken.

Styret i vårt sameie har tatt ansvar for å avklare status og oppklare problemstillinger tilknyttet saken. Det er flere forhold som fortsatt er uavklart fra utbygger og EBY sin side, bla. hvordan eierskap og organisering skal gjennomføres. Det er avklart at barnehagen ikke skal være en eier av fellesparken da det er regulert til å kun brukes av boligenheter, barnehagen har kun bruksrett på område som er gjerdet inn.

Det ble i mars 2025 avholdt møte med alle styreledere for boligsameiene i kvartalet (totalt 10 sameier/borettslag med totalt 340 boligenheter) for orientering i saken og planlegging av veien videre. Samtlige sameier foruten én ønsker å delta videre i drift av parken. Ettersom eierskap og fremtidig drift ikke er avklart, ble det gjennomført styrebeslutning i hvert enkelt sameie å delta økonomisk i fellesskap for sesongen 2025 for å kunne gjennomføre strakstiltak som ses som nødvendig for at parken ikke forfaller. Det ble innstilt på at alle bidro med kr 300,- per boligenhet. Det ble samlet inn totalt ca kr 66.000,- (gjennomsnittlig kr 230,- per boligenhet). Vårt Sameie bidrar med kr 300,- per boligenhet i 2025.

Forslag til vedtak:

1. Sameiet ønsker å være med å drifte og bruke fellesparken. Det aksepteres at vedtektene vedr. bruk og drift av fellesparken oppdateres ved neste årsmøte etter at eierskap og organisering er avklart. Inntil da aksepteres det at drift av fellesparken kan dekkes over felleskostnader inntil kr 300,- per eierseksjon per år.
2. Sameiet ønsker ikke å være med på å drifte og bruke fellesparken.

Styrets innstilling: Styret innstiller på punkt 1.

4.3 Beslutningssak: Nytt Låsesytem fra Iloq

Sameiet har hatt befaring om nytt låsesystem fra leverandør Iloq. Flere alternativer er vurdert av Styret og Iloq vurderes å være det beste alternativet for Sameiet.

Våren 2025 etterspurte Styret oversikt over nøkler fra seksjonseierne. Av 32 responser, ble det rapportert 43 nøkler på avveie. Dette gjelder mekaniske nøkler som ikke er mulig å deaktivere, og er nøkler som kan åpne alle fellesarealdører samt den enkelte beboers leilighet.

Nytt låsesystem vil ha flere fordeler, blant annet:

- Digitale nøkler, tapte nøkler kan deaktiveres enkelt av beboer selv via pc eller mobil.
- Kan gi mulighet til å åpne portdør og oppgangsdør med mobil, både ved panelet ved døren, og via din mobil for å slippe inn andre
- Bestilling av nøkler administreres selv av hver enkelt beboer, dette vil spare Styret for mye arbeid, ettersom dagens løsning er svært manuell og tidkrevende.
- Hver enkelt Iloq nøkkel er pt rimeligere enn dagens nøkkelsystem, feks koster 1 stk nøkkel fra Iloq kr 561, mot dagens mekaniske nøkkel som koster kr 850,- og chip som koster kr 600,- p.t.
- Ettersom hver enkelt husstand kan administrere nøkler selv, kan man ha nøkler med forskjellig tilgang.
- Det vil også være mulighet for å booke stallen via tilgangen til Iloq i App på mobilen, som vil gjøre det enkelt å booke gym tid når det er ledig.

Tilbudet fra Iloq er på totalt ca. kr 300.000,-* som inkluderer ny lås på alle fellesareal (inngangsport, sykkelparkering, inngangsdører, stallen og boder) samt 3 nøkler til hver husstand. Dersom man ønsker kan man også bestille ny sylinder til egen inngangsdør, postkassen eller hengelås til boden som matcher det nye systemet, dette vil være på beboers egen kostnad.

Dersom man velger å ikke gjøre dette vil man fortsatt trenge mekanisk nøkkel for å åpne hengelås på boddør, egen postkasse og evt. egen leilighet. Det vil fortsatt være krav om å benytte sameiets hengelås på bod, men valgfritt om denne er levert fra dagens system eller ny fra Iloq.

Forslag til vedtak:

1. Styre gis mandat til å bestille nytt låsesystem fra Iloq til fellesareal for året 2026, dersom driften i 2025 gir overskudd på mer enn kr 150.000,-**. Dette forutsetter at investeringen avventes til pågående og evt. nye skadesaker er avklart, og kostnadene til utbedringer av disse holdes under kr 100.000,- for regnskapsåret 2025.
2. Det investeres ikke i nytt låsesystem for styreåret 2025/2026.

*Oppdatert tilbud med eksakt pris fremlegges på årsmøtet.

**Et årsresultat for 2025 på ca. kr -400.000,- innebærer at driften i 2025 faktisk har gått i null, fordi investeringer utført i 2025 ble dekket av avsatte midler fra tidligere år.

Styrets innstilling: Styret innstiller på punkt 1.

4.4 Orienteringssak: Røyking og ventilasjon

Styret har mottatt enkelte klager på røyking i fellesarealer og på private balkonger. For å unngå misforståelser og legge til rette for et godt bomiljø, trekker vi frem gjeldende regelverk, samtidig som vi oppfordrer til dialog mellom naboer ved eventuelle plager. Styret har i utgangspunktet ikke mulighet til å forby røyking i egen leilighet.

Styret følger opp innspill fra beboer angående ventilasjonsanlegg og avklarer hva som er utført i den forbindelse.

Fra Ordensreglementet: Fra punkt 2. LEILIGHETENE: "Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere." og fra punkt 6. om fellesareal: "Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, fellesrom, kjeller etc."

Fra Vedtektene: 3-1, 5. "(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere."

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Styrets innstilling: Beboere plikter å sette seg inn i gjeldende regelverk, og utleier må gjøre leietakere kjent med disse.

4.5 Orienteringssak: Oppbevaring av private eiendeler i fellesområder

I ordensreglene for sameiet er det presisert at fellesområdene er for alle, og at det derfor ikke er tillatt å oppbevare private eiendeler der. Styret har over tid observert at det har blitt plassert private eiendeler i fellesarealene, særlig under trappene. Oppbevaringen av barnevogner i de høyere etasjene har blitt påpekt, og styret har bedt denne praksisen stoppes av hensyn til fri evakueringsvei. Oppbevaringen under trappen har ikke blitt påpekt før desember 2024, da styret har hatt forståelse for at det kan være praktisk å midlertidig sette fra seg for eksempel barnevogner.

Styret ser behov for å stramme inn praksisen. Under undersøkelser etter det siste innbruddet ble det funnet spor av opphold (øl-bokser og sigarettsneiper) i områder med hensatte eiendeler, noe som kan tyde på at uvedkommende har gjemt seg blant gjenstandene. For å redusere risikoen for slike hendelser, samt etterleve gjeldende regelverk, er det viktig å holde fellesarealene åpne og ryddige.

Fra Ordensreglene: 5. TRAPPER, FELLESAREAL, KJELLER ETC. "Fellesområdene er for alle. Hagen, kjeller og fellesrom skal ikke brukes som oppbevaring av private eiendeler."

Styret vurderer pt. at barnevogner kan settes under trappen i kjelleretasjen, ingen andre etasjer. Dette forutsetter at området holdes ryddig, og vognen flyttes ved behov. Dette medfører ikke en endring av ordensreglene, men regelen vil ikke håndheves uten at det er behov for det.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.6 Orienteringssak: Innbrudd i sameiet

Styret har jobbet med sikkerheten i sameiet, med spesielt fokus på innbruddene vi har hatt i kjellerområdene.

Vi har vurdert ulike tiltak og innhentet tilbud på nye dørbeslag, lukketsignal på dørene, nytt nøkkelsystem og bedre belysning. Styret har byttet og justert beslag på dørene inn til bodområdene. De øvrige tiltakene er ikke iverksatt per nå.

Gjerde mot Hollendergata 2D-E-F:

Styret har engasjert Lillestrøm Gjerdeservice til å etablere gjerde mot bakgården til Hollendergata 2D-E-F. Dette begrenser tilgangen til vår bakgård for andre.

Styret har per nå satt det opp som et ikke-søknadspliktig tiltak, men vil søke om å tette gjerdet ytterligere, slik at utførelsen blir lik som gjerdene ellers i bakgården.

Beslag/dørsikring:

Styret har byttet ut beslagene på dører i kjelleren med den mer innbruddsikre typen som tidligere har blitt montert i C. Dette gjør det mer vanskelig å bryte seg inn, og med nye beslag vil det også være lettere å se om det er gjort forsøk på innbrudd. Beslagene i C ble vurdert og justert etter man så at det fortsatt vare en glippe etter at man la press på døren for å sørge for at beslagene fungerer optimalt. Mangel på merker på beslagene på dørene tilsier at det ikke er for dårlig sikring av dørene som er årsaken til innbrudd, men heller nøkkel på avveie eller at noen har blitt fulgt etter.

Vi har også undersøkt muligheten for å bytte beslag på dørene inn til oppgangene, men per nå har vi ikke funnet et selskap som kan levere dette.

Nøkler:

Låssystemet kan overvåke bruk av chip og kort, men ikke fysiske nøkler. Dersom der er en nøkkel på avveie vil ikke økt sikring av selve døren hindre noen i å ta seg inn. Det meldes i liten grad fra om tapte nøkler til Styret.

For å avklare omfanget av tapte nøkler har styret etterspurt denne informasjonen fra sameierne. 32 av 65 beboere svarte på nøkkelundersøkelsen. Basert på informasjonen fra Låssenteret om solgte nøkler og informasjonen meldt inn fra beboere har vi 43 nøkler på avveie. Dette er avviket mellom nøkler levert til de nevnte 32 beboerne og det de selv melder om nøkler det er kontroll på.

Styret sperrer tilgangen til chipper og kort det ikke er kontroll på. Dette kan reverseres dersom de gjenfinnes.

Nytt nøkkelsystem er sak til avstemning.

Evakueringsdør i C:

Styret har byttet låssylinder til rømningsdøren i C slik at den ikke kan åpnes med nøkkel tilhørende beboer fra utsiden. Undersøkelser ved tidligere innbrudd har tydet på at denne døren ikke har vært brutt opp.

Pipelyd hvis døren ikke går i lås:

I låsesystemet vi har i dag er det mulig å skru på piping når døren ikke lukker seg ordentlig etter åpning. Denne ble forsøkt skrudd på i 2024, men fungerte ikke godt

fordi dørene våre mangler riktig mikrobryter i låsekassen for å sende signal om at døren er lukket. Installering av denne delen ville koste ca. 20 000,- for tre inngangsdører. Dette ble ikke utført på bakgrunn av at styret vurderte dette som lite verdt kostnaden.

Belysning i bakgård:

Styret har sett på belysningen i bakgården. Området rundt oppgang C oppleves mørkt om vinteren. Styret besluttet at lyset i Stallen skulle stå på gjennom vinteren for å bedre dette noe umiddelbart.

Styret innhentet tilbud på montering av flere lysstolper rundt i bakgården. Dette ble ikke iverksatt, da avstemning på Facebook viste flertall mot å iverksette tiltaket.

Kameraovervåkning:

Kameraovervåkning er vurdert, i seg selv vil det kun gi bilder av tyvene som har vært inne, ikke avskrekke dem fra å gå inn, eller i seg selv begrense tapet for innbruddet. Det vil kunne bidra til å finne ut hvem som har vært inne i ettertid, men erfaringsmessig er det vanskelig å få tilbake stjålne gjenstander.

Fra sameier i Bjørvika har man sett innbrudd få dager etter det ble installert kameraovervåkning, og det ser ut til å ha begrenset effekt når det kommer til avskrekking. Særlig overfor rusmisbrukere, som er de det ser ut til å ha vært tidligere, har kameraovervåkning liten effekt.

Alarm med vekterutrykning:

Se forslag fra beboer med tilbud på alarmavtale.

I 2019/2020 ble det over en kort periode innført vektertjeneste med runder i sameiet to ganger om natten. Dette var en dyr avtale, og det ble vurdert til å ha lite effekt og avtalen ble sagt opp etter kort tid.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.7 Beslutningssak: Oppsummering av tilbud på alarm- og sikkerhetssystem fra Sikkerhetsgruppen AS

Hei,

Jeg har tatt initiativ til å undersøke mulighetene for å forbedre sikkerheten i våre fellesområder.

I den forbindelse har jeg innhentet et tilbud fra Sikkerhetsgruppen AS for en totalløsning som omfatter overføring fra vårt eksisterende brannalarmsystem og installasjon av innbruddsalarm.

Her er hovedpunktene i tilbudet:

Alarmavtale:

- Overføring til alarmstasjon fra eksisterende brannsentral
- Innbruddsalarm for bodene A, B, og C

Alarmavtalen inkluderer:

- Fri vekterutrykning (unntatt ved misbruk, f.eks. hvis en beboer med vilje utløser alarmen og ikke tar telefonen)
- Døgnbemannet alarmstasjon
- Nøkkelassistanse 24/7 (fellesområdene)

Kostnader:

- Montering og installasjon: 0,-
- Abonnement per måned: 2490,- (inkl. mva)
- Bindingstid: 60 måneder

Tilleggsinformasjon:

- Innbruddsalarmen kan enkelt deaktiveres med kodebrikke (Tidsbegrenset parametere er nok lurt av oss å ha).
- Magnet-/dørkontakter monteres på hver dør inn til bodområdet, med kameradetektor rettet mot hver dør. Kameraene tar kun bilder ved utløst alarm. Bevegelsesdetektorer kan installeres i stedet for kameraer hvis ønskelig.
- Alarmmerker/klistremerker medfølger i prisen ved installasjon.

Svar på tilleggsspørsmål:

- Adgangsbrikker koster 200 kr per stykk og kan vanligvis erstattes innen to virkedager ved tap. Brikkene kan programmeres til å tilhøre spesifikke leiligheter, for eksempel brikke 101 til leilighet A H101.
- Behovet vårt antas å dekkes med 4-5 bevegelsessensorer. Dette er stipulert til 6 bevegelsesdetektorer/kamerasensorer og 6 dørkontakter/magnetkontakter for å gi god dekning.
- Alarmanlegget sender signaler via 4G (Telenor), og trenger ikke nettverkspunkt, men det kan være en fordel og lurt av oss å få det på plass!
- Utrykninger har en responstid på under 10 minutter i Nordstrand og omegn, med et mål om 10 minutter i hele Oslo. Andre aktører har ofte en responstid på 20-40 minutter.
- Til oss tar det ca. 12-15 minutter mellom 23:00 – 07:00.

PS: Tilbudet er hentet inn 2024 og pris forandring kan forekomme pga. indeks osv

Mvh

Mahammed Abdullahi

Forslag til vedtak:

1. Sameiet inngår avtale med Sikkerhetsgruppen AS. Avtalen hadde en månedlig kostnad på 2490,- i 2024, dette kan ha økt, og 60 måneders binding.
2. Sameiet ønsker å investere i innbruddsalarm
    1. Ingen kostnadsramme settes, styret gis mandat til å velge
    2. Kostnadsramme kr 200.000,- over de neste 5 år
3. Sameiet ønsker ikke å investere i innbruddsalarm.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å inngå denne avtalen, og anbefaler valg 3.

Tilsvarende sameier som vårt i Bjørvika har sett liten effekt av alarm med vekterutrykning, og det medfører en betydelig kostnad for sameiet. Kostnaden, 149 400 kr over fem år, vurderes som for høy sammenliknet med nytten det vil gi. Oppgitt pris er fra 2024 og kan forventes å være økt. I tillegg innebærer avtalen anskaffelse av nye chipper for tilgang til

bodområdet, og disse vil koste 200 kr per stk. For en per boenhet utgjør dette 13 000 kr, slik styret har oppfattet tilbudet.

Dersom sameiet stemmer for installering av innbruddsalarm, anbefaler styret at vedtaket inkluderer en øvre kostnadsramme for investeringen.

Styrets innstilling er å ikke gå videre med installering av innbruddsalarm.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tea Oftedal
Styremedlem, Rolf Jarle Johansen
Styremedlem, Jon Holth Egeberg
Styremedlem, Sara Helene Bergheim
Styremedlem, Kristoffer Haugestad Thorkelsen
Varamedlem, Hamzeh Saleem Alsheikho
Varamedlem, Christer Fager Fagan

5.1 Valg av leder

Styreleder Tea Oftedal er på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Sara Helene Bergheim, Jon Holth Egeberg og Kristoffer Haugestad Thorkelsen er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Hamzeh Saleem Alsheikho og Christer Fager Fagan er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 083 817**	**640 845**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	344 023	442 972
B. Endring arbeidskapital	**344 023**	**442 972**
C. Arbeidskapital	**1 427 840**	**1 083 817**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 498 864	2 144 551
Kortsiktiggjeld	-1 071 024	-1 060 733
C Arbeidskapital	**1 427 840**	**1 083 817**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 965 274	2 927 424	2 954 588	2 975 988
Sum leieinntekt		**2 965 274**	**2 927 424**	**2 954 588**	**2 975 988**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	44 335	0	0
Diverse inntekt	2	95 495	58 490	0	3 000
Sum annen inntekt		**95 495**	**102 825**	**0**	**3 000**
Sum inntekt		**3 060 769**	**3 030 249**	**2 954 588**	**2 978 988**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	19 740	20 000	28 200
Styrehonorar	3	200 000	140 000	140 000	200 000
Driftskostnad					
Energikostnad		149 150	151 282	172 000	150 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	340 186	350 796	341 000	381 450
Kommunale avgifter/renovasjon		858 008	731 669	848 630	965 252
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 834	80 437	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	63 063	38 411	147 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	7	593 595	566 307	402 000	818 765
Revisjonshonorar		7 060	6 743	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		109 207	94 258	99 000	104 000
Andre honorar	8	31 132	35 295	0	33 400
Kontorkostnad		456	322	1 000	500
TV/bredbånd		192 553	258 168	190 000	202 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		365	0	0	0
Kontingenter og gaver		1 000	1 000	0	1 000
Forsikringer		174 836	142 568	162 000	195 150
Andre kostnader	9	24 745	2 910	3 000	3 500
Sum kostnad		**2 780 390**	**2 619 904**	**2 538 630**	**3 127 217**
Driftsresultat		**280 379**	**410 344**	**415 958**	**-148 229**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		64 354	34 760	0	40 000
Rentekostnad		710	2 132	0	0
Netto finansposter		**-63 644**	**-32 628**	**0**	**-40 000**
Årsresultat		**344 023**	**442 972**	**415 958**	**-108 229**
Overført sameiekapital		344 023	442 972	0	0
SUM OVERFØRINGER		**344 023**	**442 972**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 149	9 660
Kundefordringer		4 260	0
Kostnader til avregning		607 772	692 742
Andre kortsiktige fordringer		6 960	248
Forskuddsbetalte kostnader		47 599	49 948
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 800 125	1 391 953
Sum omløpsmidler		**2 498 864**	**2 144 551**
SUM EIENDELER		**2 498 864**	**2 144 551**

Balanse 2024 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 427 840	1 083 817
Sum opptjent egenkapital		**1 427 840**	**1 083 817**
Sum egenkapital	**10**	**1 427 840**	**1 083 817**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 750	0
Leverandørgjeld		36 471	75 073
A konto til avregning		934 748	865 002
Annen kortsiktig gjeld		88 055	120 658
Sum kortsiktig gjeld		**1 071 024**	**1 060 733**
Sum gjeld		**1 071 024**	**1 060 733**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 498 864**	**2 144 551**

Sted:_____ Dato:_____

Tea Oftedal Styreleder	Kristoffer Haugestad Thorkelsen Styremedlem	Sara Helene Bergheim Styremedlem
Rolf Jarle Johansen Styremedlem	Jon Holth Egeberg Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
2018 er første året selskapet har vært i drift
Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner og er oppført på Gnr 230 Bnr 279 i Oslo Kommune, og arealet er på 1837 M2
Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring avtalenummer 8584681

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 880 624	2 880 624
3609 Leie parkering	7 000	0
3619 Dugnadstillegg	74 400	46 800
3690 Andre leieinntekter	3 250	0
Sum	**2 965 274**	**2 927 424**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 500	58 490
3999 Forsiktingserstatning	93 995	0
Sum	**95 495**	**58 490**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	19 740
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	140 000
Sum	**228 200**	**159 740**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	75 221	83 819
6341 Brannalarm	113 863	110 360
6343 Serviceavtaler	0	13 950
6360 Annet renhold	241	0
6361 Fast renhold	125 563	121 389
6362 Skadedyrutryddelse	0	537
6391 Snømåking/strøing/feiing	13 304	2 825
6392 Containerleie/tømming	1 068	14 199
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 926	3 716
Sum	**340 186**	**350 796**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Hertz Bil Pool	0	74 400
6420 Lisens Bevar HMS	6 834	6 037
Sum	**6 834**	**80 437**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	9 803	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	70	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	44 263	38 087
6552 Driftsmateriell	8 926	324
Sum	**63 063**	**38 411**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	20 281	0
6602 Vedlikehold VVS	105 559	0
6603 Vedlikehold elektro	38 369	0
6611 Vedlikehold heiser	210 487	169 742
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	44 622	106 497
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 904	6 435
6619 Dugnadsutbetaling	42 000	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	46 982	259 726
6630 Egenandel forsikring	10 070	9 000
6648 Vedlikehold dører og porter	57 580	14 906
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	741	0
Sum	**593 595**	**566 307**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	27 275	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 857	645
6730 Teknisk honorar	0	34 650
Sum	**31 132**	**35 295**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	4 994	532
7770 Betalingskostnader	266	275
7772 Omkostninger inkasso	2 749	1 161
7773 Omkostninger innkreving	2 688	941
7790 Andre kostnader	14 048	0
7795 Husleietap	0	1
Sum	**24 745**	**2 910**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 083 817	344 023	1 427 840
Sum opptjent egenkapital	**1 083 817**	**344 023**	**1 427 840**
Sum egenkapital	**1 083 817**	**344 023**	**1 427 840**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hollenderkvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hollenderkvartalet

Styreleder	Tea Oftedal (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Sara Helene Bergheim (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Kristoffer Haugestad Thorkelsen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Rolf Jarle Johansen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Jon Holth Egeberg (sign.)	03.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Hollenderkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hollenderkvartalet som 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Penneo Dokumentnøkkel: DT5OW-NZ0OE-O9LVS-L1QEH-QB0VX-N45CW

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DT5OW-NZ0OE-O9LVS-L1QEH-QB0VX-N45CW

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: DT5OW-NZ0OE-O9LVS-L1QEH-QB0VX-N45CW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hollenderkvartalet onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tone Therese Sagen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Totalt stemmer: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Beslutningssak: Viscenario lisens

Produktblader (FDV dokumentasjon) tilhørende Sameiet har vært eid av entreprenør STØ inntil 5-års garantien utløp. Ved utløp av garantien, kan Sameiet beslutte om de ønsker å ta over administrasjon og eierskap av dokumentasjonen ved å ta over lisensen hos Viscenario (plattformen hvor dokumentene er lagret)

Da Styret ble informert om at lisensen var avsluttet (desember 2024) valgte styret å ta over lisensen fra entreprenør for ett år. Den årlige lisenskostnaden er pt. ca. kr 13.000,- og Styret ønsker avstemning om dette er en lisens som skal avsluttes eller videreføres på årlig basis.

Vedtak:

Avslutte Viscenario lisens

4.2 Beslutningssak: Fellesparken

Eierskap av Fellesparken i Hollenderkvartalet (eiendommen med matrikken 230/283) er enda ikke overført fra utbygger til Sameiene i kvartalet som skal eie, drifte og bruke parken.

Styret i vårt sameie har tatt ansvar for å avklare status og oppklare problemstillinger tilknyttet saken. Det er flere forhold som fortsatt er uavklart fra utbygger og EBY sin side, bla. hvordan eierskap og organisering skal gjennomføres. Det er avklart at barnehagen ikke skal være en eier av fellesparken da det er regulert til å kun brukes av boligenheter, barnehagen har kun bruksrett på område som er gjerdet inn.

Det ble i mars 2025 avholdt møte med alle styreledere for boligsameiene i kvartalet (totalt 10 sameier/borettslag med totalt 340 boligenheter) for orientering i saken og planlegging av veien videre. Samtlige sameier foruten én ønsker å delta videre i drift av parken. Ettersom eierskap og fremtidig drift ikke er avklart, ble det gjennomført styrebeslutning i hvert enkelt sameie å delta økonomisk i fellesskap for sesongen 2025 for å kunne gjennomføre strakstiltak som ses som nødvendig for at parken ikke forfaller. Det ble innstilt på at alle bidro med kr 300,- per boligenhet. Det ble samlet inn totalt ca kr 66.000,- (gjennomsnittlig kr 230,- per boligenhet). Vårt Sameie bidrar med kr 300,- per boligenhet i 2025.

Vedtak:

Sameiet ønsker å være med å drifte og bruke fellesparken. Det aksepteres at vedtektene vedr. bruk og drift av fellesparken oppdateres ved neste årsmøte etter at eierskap og organisering er avklart. Inntil da aksepteres det at drift av fellesparken kan dekkes over felleskostnader inntil kr 300,- per eierseksjon per år.

4.3 Beslutningssak: Nytt Låsesytem fra Iloq

Sameiet har hatt befaring om nytt låsesystem fra leverandør Iloq. Flere alternativer er vurdert av Styret og Iloq vurderes å være det beste alternativet for Sameiet.

Våren 2025 etterspurte Styret oversikt over nøkler fra seksjonseierne. Av 32 responser, ble det rapportert 43 nøkler på avveie. Dette gjelder mekaniske nøkler som ikke er mulig å deaktivere, og er nøkler som kan åpne alle fellesarealdører samt den enkelte beboers leilighet.

Nytt låsesystem vil ha flere fordeler, blant annet:

- Digitale nøkler, tapte nøkler kan deaktiveres enkelt av beboer selv via pc eller mobil.
- Kan gi mulighet til å åpne portdør og oppgangsdør med mobil, både ved panelet ved døren, og via din mobil for å slippe inn andre
- Bestilling av nøkler administreres selv av hver enkelt beboer, dette vil spare Styret for mye arbeid, ettersom dagens løsning er svært manuell og tidkrevende.
- Hver enkelt Iloq nøkkel er pt rimeligere enn dagens nøkkelsystem, feks koster 1 stk nøkkel fra Iloq kr 561, mot dagens mekaniske nøkkel som koster kr 850,- og chip som koster kr 600,- p.t.
- Ettersom hver enkelt husstand kan administrere nøkler selv, kan man ha nøkler med forskjellig tilgang.
- Det vil også være mulighet for å booke stallen via tilgangen til Iloq i App på mobilen, som vil gjøre det enkelt å booke gym tid når det er ledig.

Tilbudet fra Iloq er på totalt ca. kr 300.000,-* som inkluderer ny lås på alle fellesareal (inngangsport, sykkelparkering, inngangsdører, stallen og boder) samt 3 nøkler til hver husstand. Dersom man ønsker kan man også bestille ny sylinder til egen inngangsdør, postkassen eller hengelås til boden som matcher det nye systemet, dette vil være på beboers egen kostnad.

Dersom man velger å ikke gjøre dette vil man fortsatt trenge mekanisk nøkkel for å åpne hengelås på boddør, egen postkasse og evt. egen leilighet. Det vil fortsatt være krav om å benytte sameiets hengelås på bod, men valgfritt om denne er levert fra dagens system eller ny fra Iloq.

Vedtak:

Det investeres ikke i nytt låsesystem for styreåret 2025/2026.

4.4 Orienteringssak: Røyking og ventilasjon

Styret har mottatt enkelte klager på røyking i fellesarealer og på private balkonger. For å unngå misforståelser og legge til rette for et godt bomiljø, trekker vi frem gjeldende regelverk, samtidig som vi oppfordrer til dialog mellom naboer ved eventuelle plager. Styret har i utgangspunktet ikke mulighet til å forby røyking i egen leilighet.

Styret følger opp innspill fra beboer angående ventilasjonsanlegg og avklarer hva som er utført i den forbindelse.

Fra Ordensreglementet: Fra punkt 2. LEILIGHETENE: "Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere." og fra punkt 6. om fellesareal: "Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, fellesrom, kjeller etc."

Fra Vedtektene: 3-1, 5. "(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere."

Vedtak:

Tas til orientering.

4.5 Orienteringssak: Oppbevaring av private eiendeler i fellesområder

I ordensreglene for sameiet er det presisert at fellesområdene er for alle, og at det derfor ikke er tillatt å oppbevare private eiendeler der. Styret har over tid observert at det har blitt plassert private eiendeler i fellesarealene, særlig under trappene. Oppbevaringen av barnevogner i de høyere etasjene har blitt påpekt, og styret har bedt denne praksisen stoppes av hensyn til fri evakueringsvei. Oppbevaringen under trappen har ikke blitt påpekt før desember 2024, da styret har hatt forståelse for at det kan være praktisk å midlertidig sette fra seg for eksempel barnevogner.

Styret ser behov for å stramme inn praksisen. Under undersøkelser etter det siste innbruddet ble det funnet spor av opphold (øl-bokser og sigarettsneiper) i områder med hensatte eiendeler, noe som kan tyde på at uvedkommende har gjemt seg blant gjenstandene. For å redusere risikoen for slike hendelser, samt etterleve gjeldende regelverk, er det viktig å holde fellesarealene åpne og ryddige.

Fra Ordensreglene: 5. TRAPPER, FELLESAREAL, KJELLER ETC. "Fellesområdene er for alle. Hagen, kjeller og fellesrom skal ikke brukes som oppbevaring av private eiendeler."

Styret vurderer pt. at barnevogner kan settes under trappen i kjelleretasjen, ingen andre etasjer. Dette forutsetter at området holdes ryddig, og vognen flyttes ved behov. Dette medfører ikke en endring av ordensreglene, men regelen vil ikke håndheves uten at det er behov for det.

Vedtak:

Tas til orientering.

4.6 Orienteringssak: Innbrudd i sameiet

Styret har jobbet med sikkerheten i sameiet, med spesielt fokus på innbruddene vi har hatt i kjellerområdene.

Vi har vurdert ulike tiltak og innhentet tilbud på nye dørbeslag, lukketsignal på dørene, nytt nøkkelsystem og bedre belysning. Styret har byttet og justert beslag på dørene inn til bodområdene. De øvrige tiltakene er ikke iverksatt per nå.

<u>Gjerde mot Hollendergata 2D-E-F:</u>

Styret har engasjert Lillestrøm Gjerdeservice til å etablere gjerde mot bakgården til Hollendergata 2D-E-F. Dette begrenser tilgangen til vår bakgård for andre.

Styret har per nå satt det opp som et ikke-søknadspliktig tiltak, men vil søke om å tette gjerdet ytterligere, slik at utførelsen blir lik som gjerdene ellers i bakgården.

<u>Beslag/dørsikring:</u>

Styret har byttet ut beslagene på dører i kjelleren med den mer innbruddsikre typen som tidligere har blitt montert i C. Dette gjør det mer vanskelig å bryte seg inn, og med nye beslag vil det også være lettere å se om det er gjort forsøk på innbrudd. Beslagene i C ble vurdert og justert etter man så at det fortsatt vare en glippe etter at man la press på døren for å sørge for at beslagene fungerer optimalt. Mangel på merker på beslagene på dørene tilsier at det ikke er for dårlig sikring av dørene som er årsaken til innbrudd, men heller nøkkel på avveie eller at noen har blitt fulgt etter.

Vi har også undersøkt muligheten for å bytte beslag på dørene inn til oppgangene, men per nå har vi ikke funnet et selskap som kan levere dette.

Nøkler:

Låssystemet kan overvåke bruk av chip og kort, men ikke fysiske nøkler. Dersom der er en nøkkel på avveie vil ikke økt sikring av selve døren hindre noen i å ta seg inn. Det meldes i liten grad fra om tapte nøkler til Styret.

For å avklare omfanget av tapte nøkler har styret etterspurt denne informasjonen fra sameierne. 32 av 65 beboere svarte på nøkkelundersøkelsen. Basert på informasjonen fra Låssenteret om solgte nøkler og informasjonen meldt inn fra beboere har vi 43 nøkler på avveie. Dette er avviket mellom nøkler levert til de nevnte 32 beboerne og det de selv melder om nøkler det er kontroll på.

Styret sperrer tilgangen til chipper og kort det ikke er kontroll på. Dette kan reverseres dersom de gjenfinnes.

Nytt nøkkelsystem er sak til avstemning.

Evakueringsdør i C:

Styret har byttet låssylinder til rømningsdøren i C slik at den ikke kan åpnes med nøkkel tilhørende beboer fra utsiden. Undersøkelser ved tidligere innbrudd har tydet på at denne døren ikke har vært brutt opp.

Pipelyd hvis døren ikke går i lås:

I låsesystemet vi har i dag er det mulig å skru på piping når døren ikke lukker seg ordentlig etter åpning. Denne ble forsøkt skrudd på i 2024, men fungerte ikke godt fordi dørene våre mangler riktig mikrobryter i låsekassen for å sende signal om at døren er lukket. Installering av denne delen ville koste ca. 20 000,- for tre inngangsdører. Dette ble ikke utført på bakgrunn av at styret vurderte dette som lite verdt kostnaden.

Belysning i bakgård:

Styret har sett på belysningen i bakgården. Området rundt oppgang C oppleves mørkt om vinteren. Styret besluttet at lyset i Stallen skulle stå på gjennom vinteren for å bedre dette noe umiddelbart.

Styret innhentet tilbud på montering av flere lysstolper rundt i bakgården. Dette ble ikke iverksatt, da avstemning på Facebook viste flertall mot å iverksette tiltaket.

Kameraovervåkning:

Kameraovervåkning er vurdert, i seg selv vil det kun gi bilder av tyvene som har vært inne, ikke avskrekke dem fra å gå inn, eller i seg selv begrense tapet for innbruddet. Det vil kunne bidra til å finne ut hvem som har vært inne i ettertid, men erfaringsmessig er det vanskelig å få tilbake stjålne gjenstander.

Fra sameier i Bjørvika har man sett innbrudd få dager etter det ble installert kameraovervåkning, og det ser ut til å ha begrenset effekt når det kommer til avskrekking. Særlig overfor rusmisbrukere, som er de det ser ut til å ha vært tidligere, har kameraovervåkning liten effekt.

Alarm med vekterutrykning:

Se forslag fra beboer med tilbud på alarmavtale.

I 2019/2020 ble det over en kort periode innført vektertjeneste med runder i sameiet to ganger om natten. Dette var en dyr avtale, og det ble vurdert til å ha lite effekt og avtalen ble sagt opp etter kort tid.

Vedtak:
Tas til orientering.

4.7 Beslutningssak: Oppsummering av tilbud på alarm- og sikkerhetssystem fra Sikkerhetsgruppen AS

Hei,

Jeg har tatt initiativ til å undersøke mulighetene for å forbedre sikkerheten i våre fellesområder.

I den forbindelse har jeg innhentet et tilbud fra Sikkerhetsgruppen AS for en totalløsning som omfatter overføring fra vårt eksisterende brannalarmsystem og installasjon av innbruddsalarm.

Her er hovedpunktene i tilbudet:

Alarmavtale:

- Overføring til alarmstasjon fra eksisterende brannsentral
- Innbruddsalarm for bodene A, B, og C

Alarmavtalen inkluderer:

- Fri vekterutrykning (unntatt ved misbruk, f.eks. hvis en beboer med vilje utløser alarmen og ikke tar telefonen)
- Døgnbemannet alarmstasjon
- Nøkkelassistanse 24/7 (fellesområdene)

Kostnader:

- Montering og installasjon: 0,-
- Abonnement per måned: 2490,- (inkl. mva)
- Bindingstid: 60 måneder

Tilleggsinformasjon:

- Innbruddsalarmen kan enkelt deaktiveres med kodebrikke (Tidsbegrenset parametere er nok lurt av oss å ha).
- Magnet-/dørkontakter monteres på hver dør inn til bodområdet, med kameradetektor rettet mot hver dør. Kameraene tar kun bilder ved utløst alarm. Bevegelsesdetektorer kan installeres i stedet for kameraer hvis ønskelig.
- Alarmmerker/klistremerker medfølger i prisen ved installasjon.

Svar på tilleggsspørsmål:

- Adgangsbrikker koster 200 kr per stykk og kan vanligvis erstattes innen to virkedager ved tap. Brikkene kan programmeres til å tilhøre spesifikke leiligheter, for eksempel brikke 101 til leilighet A H101.
- Behovet vårt antas å dekkes med 4-5 bevegelsessensorer. Dette er stipulert til 6 bevegelsesdetektorer/kamerasensorer og 6 dørkontakter/magnetkontakter for å gi

god dekning.
- Alarmanlegget sender signaler via 4G (Telenor), og trenger ikke nettverkspunkt, men det kan være en fordel og lurt av oss å få det på plass!
- Utrykninger har en responstid på under 10 minutter i Nordstrand og omegn, med et mål om 10 minutter i hele Oslo. Andre aktører har ofte en responstid på 20-40 minutter.
- Til oss tar det ca. 12-15 minutter mellom 23:00 – 07:00.

PS: Tilbudet er hentet inn 2024 og pris forandring kan forekomme pga. indeks osv

Mvh

Mahammed Abdullahi

Vedtak:
Sameiet ønsker ikke å investere i innbruddsalarm

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Tea Oftedal er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Tea Oftedal for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Sara Helene Bergheim, Jon Holth Egeberg og Kristoffer Haugestad Thorkelsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Christer Fager Fagan for 1 år.

Valgt ble: Erling Ruud for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Hamzeh Saleem Alsheikho og Christer Fager Fagan er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Tone Therese Sagen for 1 år.

Valgt ble: Jacob Skauvold for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Tea Oftedal (2025-2026)
Styremedlem, Rolf Jarle Johansen (2024-2026)
Styremedlem, Erling Ruud (2025-2026)
Styremedlem, Christer Fager Fagan (2025-2026)
Varamedlem, Tone Therese Sagen (2025-2026)
Varamedlem, Jacob Skauvold (2025-2026)

Protokoll for Sameiet Hollenderkvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Tone Therese Sagen (sign.)	16.05.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hollenderkvartalet
(org. nr. 921 251 319)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.05.2024.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er sameiet Hollenderkvartalet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 21.06.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel
Sameiet består av 62 boligseksjoner med adresse Hollendergata 2 A, B og C, 0191 Oslo samt 3 næringsseksjoner med adresse Schweigaards gate 40, 42 og 46, 0191 Oslo. Alle på eiendommen gnr. 230 bnr. 279 i Oslo kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for bruksenhetens hoveddel.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod som befinner seg på sameiets fellesareal.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Næringsseksjonene har rett til bruk av nødvendige fellesarealer. Næringsseksjonene har rett til å etablere inntaksrister mot

bakgård/gate. Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til å benytte arealene i bakgården. Næringsseksjonene har likevel rett til å benytte fellesareal herunder bakgård, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Herunder har næringsseksjon seksjon 63 til og med seksjon 65 vederlagsfri rett til å ha og etablere kjøleaggregat på eiendommen og føre kanaler for ventilasjon gjennom eiendommens fellesarealer og frem til egen seksjon.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten i Oslo Kommune.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv. bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (5) og 3-1 (6)

(5) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, felles takterrasse samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(6) Næringsseksjonene på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.

(7) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre, men seksjonseier er ansvarlig for innhenting av eventuelle tillatelser fra myndigheter.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(9) Renovasjon for boligene ivaretas av nedgravd avfallsbeholdere lokalisert ved carport i bakgården på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene eller deres tilleggsdeler.

(10) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(11) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Bil pool
De to parkeringsplassene i gårdsrommet skal organiseres som fellesareal, med mulighet for Styret til å gi midlertidig bruksrett for én eller flere seksjonseiere, til leietaker i Sameiet, eller andre privatpersoner eller næring, ved signering av leiekontrakt. Kostnad for etablering av leieavtale og forvaltning av denne dekkes av leietager iht. signert leiekontrakt av parkeringsplassen. Fremleie av leid parkeringsplass er ikke tillatt

3-3 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig, inkludert alle grøntarealer og parkinstallasjoner, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **<u>Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon</u>**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **<u>Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader</u>**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg som omtalt i punkt 4.2 (3).
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene, jf dog avsnitt (4) nedenfor
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer, jf punkt 10.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) 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.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 63 har 2 stemmer, seksjon 64 og seksjon 65 har 4 stemmer hver.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum, g) endring av vedtektene.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltaket etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlige endringer 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 seksjonseiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Drift av fellesarealer for parkarealer mm

Felleseiendom med gnr. 230 bnr. 283 er i felles eie eller bruk for Hollenderkvartalet mm. og organiseres i et fellessameie eller huseierforening. Samtlige eierseksjonsseksjonseier i Hollenderkvartalet er forpliktet til å være medeier i dette fellessameiet eller huseierforening med dets vedtekter. Styret i Sameiet Hollenderkvartalet skal representere sameiet i fellessameiet eller huseierforeningen, og sørge for at rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesareal forvaltes til det beste for sameiet og med sikte på å opprettholde en god standard på disse arealene.

12. Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET HOLLENDERKVARTALET (HOLLENDERGATA 2A-C)

1. GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Eierne plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglement. De er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, eventuelle leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på sameiets område. Alle beboerne skal aktivt medvirke til at sameiets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Eierne er ansvarlige for de skader de, husstandens medlemmer eller eventuelle leietakere måtte påføre selskapets eiendom. Henvendelse til styret vedrørende ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold i henhold til sameiets vedtekter.

Sameiet har en egen Facebook-gruppe hvor det legges ut informasjon, og som sameiere og leietakere skal følge.

2. LEILIGHETENE

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Vi må ta hensyn til hverandre.

Det skal være ro i leilighetene og fellesområdene fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Husk nabovarsel om du vet det kan bli støy. Etter klokken 01.00 må det, også i helgen, være stille.

Nødvendig oppussing av leilighet og fellesområder (banking, boring, snekring etc) er tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fra kl. 10.00 til kl. 18.00 på lørdager. All boring, banking og liknende er forbudt utenom disse tider. Ved større støyvoldende arbeid skal naboer varsles. I størst mulig grad skal det alltid vises hensyn til andre beboere.

3. DYREHOLD

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne. Det innebær også at det ikke er bjeffing på dagtid og at den enkelte hundeeier plukker opp etter hunden.

4. SØPPEL, RENHOLD

Avfall skal sorteres og kastes i riktig søppelbeholder, og søppel skal være forsvarlig innpakket. Søppel av noe slag skal ikke etterlates i fellesområdene. Heller ikke ved siden av søppelbrønnene. Det er metall- og glassemballasje og klescontainer i Grønlandsleiret.

5. TRAPPER, FELLESAREAL, KJELLER ETC.

Fellesområdene er for alle. Hagen, kjeller og fellesrom skal ikke brukes som oppbevaring av private eiendeler.

Det er ikke lov til å bruke bakgården som parkeringsplass. Det er lov til å lesse av og på, men da må telefonnummer ligge tilgjengelig og bilen må kunne flyttes på kort varsel.

Utrykningsbiler skal alltid ha fri ferdsel. Styret vil bestille borttauing av biler som blir stående for eiers regning.

Også på takterrassen er det stille etter klokken 23, og den må forlates ryddig og uten sneiper.

Eier er ansvarlig for skader på trapper, i trapperom, fellesarealer og kjeller forvoldt av seg selv, sin husstand eller sine leietakere, også ved flytting. Slike skader skal meldes til styret som vil følge opp reparasjon.

På postkassen skal det brukes postkasseskilt i størrelse 58x94mm og i farge hvit. Eier er ansvarlig at leietakere overholder dette.

Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, fellesrom, kjeller etc. Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene ikke påfører gården eller øvrige leietagere skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller på annen måte. Kjellerbod skal ikke brukes til oppbevaring av fuktig treverk, papp eller annet som kan øke faren for utvikling av sopp, mugg og lignende. Hvis dette ikke overholdes, og det blir påvist sopp eller muggskader på eiendommen, kan eier som har påført skadene bli holdt økonomisk ansvarlig.

All søppel og mat skal fjernes. Alle kjellerdører skal holdes låst.

Eventuelle feil ved fellesanlegg meddeles styret så snart som mulig.

Vedr. fellesområde Stallen i bakgården og felleseid eiendeler til utlån i Stallen gjelder særskilte regler som forvaltes av Styret. Eier er ansvarlig for at bruk skjer i samsvar med gjeldene regelverk, av seg selv, sin husstand eller sine leietakere. Gjeldende regelverk vil til enhver tid være tilgjengelig på Usbl.no. Evt. endringer varsles på registrert e-post adresse hos Usbl."

6. UTLEIE

Styret skal varsles ved utleie. Navn og kontaktinformasjon på leietakere må oppgis. Utleier må selv besørge nøkler, nøkkelkort osv.

Ved utleie skal avtale mellom eier og leietaker alltid referere til dette ordensreglement. Eier er ansvarlig for at leietaker overholder husreglene.

8. DUGNAD

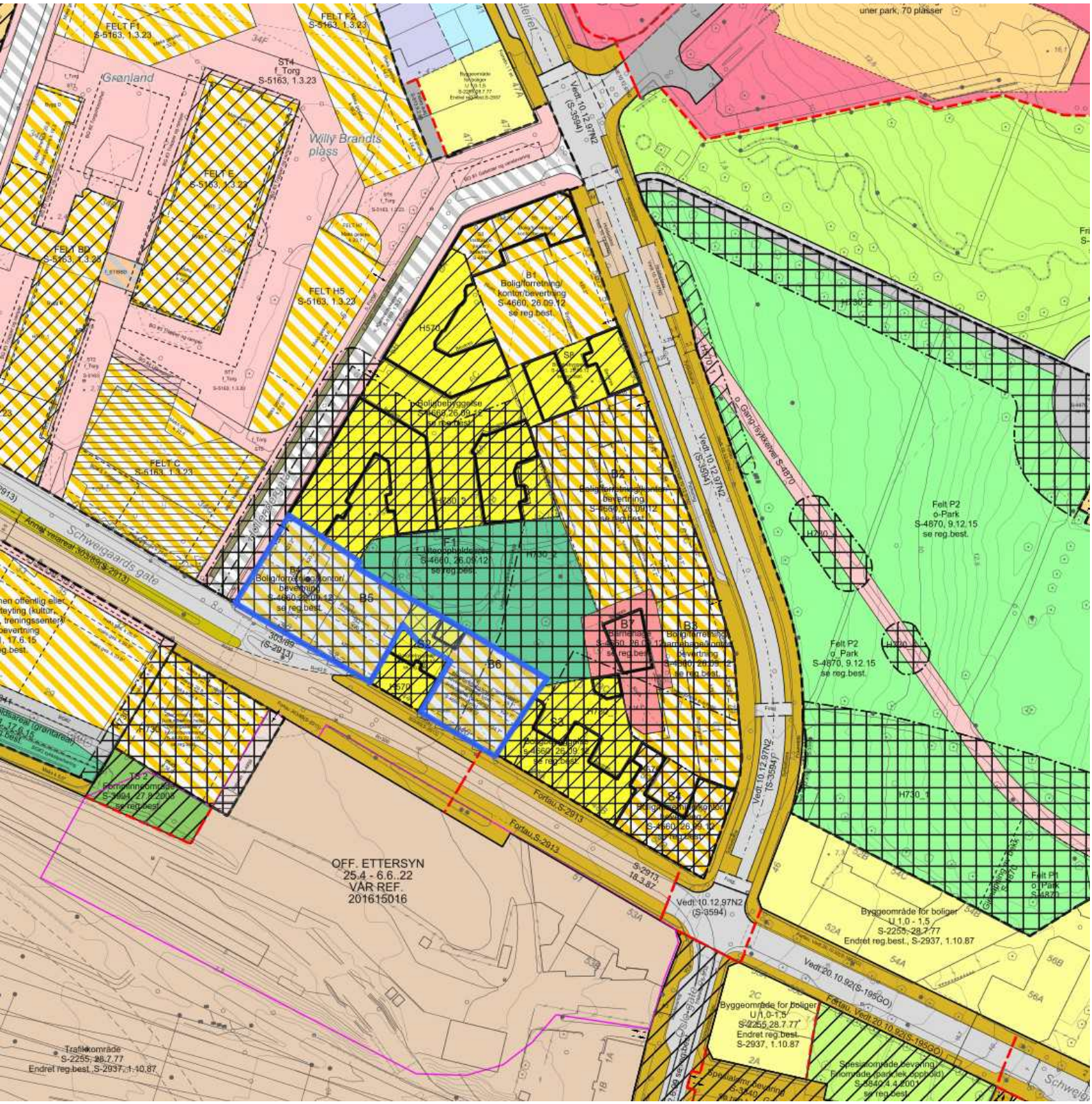
Alle sameiere plikter å delta på sameiets dugnader. Hver sameier betaler a konto beløp fastsatt av styret til dugnad. Innbetalt a konto beløp tilbakebetales etter deltakelse på dugnad i henhold til fremmøteliste.

9. KONTAKTPERSONER

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig til hollenderkvartalet@mittusbl.no. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør først rettes direkte til naboen selv.

10. GYLDIGHET
Disse ordensreglene gjelder fra og med vedtaksdato til evt. nytt ordensreglement vedtas på årsmøte.

Oslo, mai 2024
Styret


FELT F1
S-5163, 1.3.23
FELT F2
S-5163, 1.3.23
ST4
Torg
S-5163, 1.3.23
Grønland
Willy Brandts plass
FELT E
S-5163, 1.3.23
FELT BD
S-5163, 1.3.23
FELT H5
S-5163, 1.3.23
FELT C
S-5163, 1.3.23
B1
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
S-4660, 26.09.12
se reg.best.
H570
Schweigaards gate
Fortau,S-2913
Vedt.10.12.97N2
(S-3594)
Felt P2
o-Park
S-4870, 9.12.15
se reg.best.
H730_1
B5
B6
B7
B8
F1
S6
S7
S8
TS 3
Bomiinneområde
S-3994, 27.8.2008
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
25.4 - 6.6..22
VAR REF.
201615016
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Vedt.20.10.92(S-185GO)
Trafikkområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felt P1
o-Park
S-4870

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.

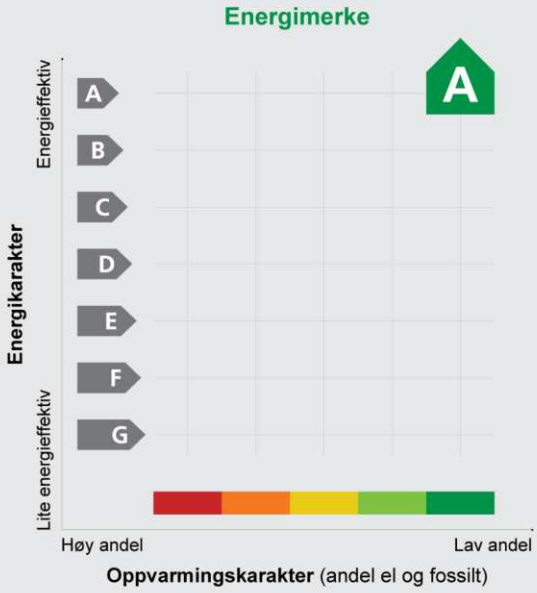
Verneverdig bakbygning på felt S2 skal ha sin opprinnelige utforming før midlertidig brukstillatelse gis for felt B6.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaardsgate 42
Postnr	0191
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	230
Bnr.	279
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0505
Merkenr.	A2018-906321
Dato	10.07.2018



Innmeldt av	Itech AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	60,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	05.06.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schweigaardsgate 42
Postnr/Sted: 0191 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0505
Dato: 10.07.2018 15:28:14
Energimerkenummer: A2018-906321
Ansvarlig for energiattesten: Rom Schweigaardsgate 40-46 AS
Energimerking er utført av: Itech AS v/ Flerbruker

Gnr: 230
Bnr: 279
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	230
Bnr.	279
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Schweigaardsgate 42
Postnummer	0191
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0505
Beskrivelse bolig/bygning	S42H0505
Dato fil opprettet	10.07.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	39 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	145,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.06.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,27 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,47
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,890
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.7.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Itech AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,0
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5399 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3319 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5399 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2236 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3163 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5399 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,6 %

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 2B, 0191 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 279, Snr. 32, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250144

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
