



Æ

Hollendergata 2B

0191 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	108
Kort om oss	229

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hollendergata 2B, 0191 Oslo, Etasje: 4

MATRIKKEL

Gnr. 230 Bnr. 279 Snr. 20 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 93 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

AREAL

Primærrom: 84 kvm, Bruksareal: 93 kvm, BRA-i: 85 kvm , BRA-e: 8 kvm , TBA: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2018

TOMT

Eiet tomt 1837 kvm

PRISANTYDNING

8 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Fosberg Takstdato: 18.06.24 13:53

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 16 173,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

kr 213 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 713 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 722 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 938,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto varmtvann og fyring, Internett, kabel-TV, trappevask, dugnadsavgift, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader: Kr. 4 262,-

Å konto fjernvarme: Kr. 2 576,-

Tilleggsytelser: Dugnadstillegg: Kr. 100,-

EIER

Finn S. Keillor Kvalheim

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Innbydende og moderne 3-roms eierseksjonsleilighet. Høyt og fritt beliggende i 4. et. med flott sydvendt utsikt. Boligen består av åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom, hvorav ett med utgang til balkong vendt mot praktfullt, bilfritt gårdsrom. Delikat flislagt badrom og entré med skyvedørgarderobe. Boligen har også en hybeldel som består av åpen stue-/kjøkkenløsning, badrom og entré. Hybeldelen har estimert leieinntekter på kr. 12.500,- per mnd.

Boligen har en supersentral og attraktiv beliggenhet i Gamlebyen/ Grønland med gangavstand til sentrum, Bjørvika, Sørenga og Oslo S. Trikk, buss, tog og t-bane i umiddelbar nærhet.

Moderne bygård fra 2018 med gjennomgående god standard. Vannbåren gulvvarme i alle rom og balansert ventilasjon.

Felles takterrasse!

PARKERING

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

regulert til beboerparkering.

Priser for 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet mellom Grønland og Bjørvika. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, og har mange spennende butikker, treningssenter og hyggelige kafeer i umiddelbar nærhet. Her har man kun få minutters gange til Grønlandskvartalene som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer, hvorav én ligger rett ved leiligheten.

For den naturglade er det kort gangavstand til flere av byens mest populære park- og grøntområder som Botsparken, Klosterenga park, Tøyenparken, Botanisk hage, Middelalderparken og Ekebergskrenten. Her har man gode muligheter for rekreasjon i hyggelige og grønne omgivelser. Det er også kort vei til flere av byens mest populære museer og kulturminner. Morgenbadet tar du i Bispevika eller på Sørenga Sjøbad.

Verdt å nevne er Teaterplassen. Her har man et stort åpent torg med blant annet utendørscene på sommerhalvåret, flere forretninger, kafeer, populære puber/barer, samt et hav av ulike spisesteder for enhver smak. I tillegg er det kort vei til Grønlands Torg og Grønland Basar der man blant annet finner Vinmonopol, bokhandel, klesbutikker, restauranter og eksotiske dagligvarebutikker. Den flotte restaurerte restauranten Olympen, eller "Lompa" som den kalles på folkemunne, ligger rett borti gata og er et populært samlingspunkt på Grønland. Grønland har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling og anses i dag som et urbant og livlig område. Videre har man gangavstand til både til Karl Johan og Grünerløkka med rikelig shoppingmuligheter.

Dagligvarehandelen kan du gjøre ved blant annet Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Bunnpris som du finner i gangavstand fra leiligheten.

BEBYGGELSE

Område hovedsakelig bestående av bygårder og blokkbebyggelse i kvartalsstruktur.

TOMT

Eiet tomt, 1837 kvm

Tomten er pent opparbeidet interne gangveier, sittebenker og diverse beplantning.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 93 m²

- BRA-i: 85 m²: (Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, to soverom, teknisk rom. Hybel: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken)

- BRA-e: 7,6 m²: (Kjellerbod)

- TBA: 6 m²: (Balkong)

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 7,6 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Følgende har fått TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):

Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Sprekk i fuge i overgangen toalett/vegg. Det er ørlite fuktsvelling på servantskapet. Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra sisternen. Det må etableres en spalte i sistene-kassen bak/under wc så lekkasjevann kan renne fritt til sluk. Eventuelt kan det monteres waterguard på rørapplegget.

Følgende har fått TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent

tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 84 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, to soverom, teknisk rom. Hybel: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 93 kvm

BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 7,6 kvm.

Standard

STANDARD

Hoveddel:

Innvendige gulv:

1-stavs parkett. Flislagt gulv med varme i baderom.

Innvendige vegger:

Malte flater. Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater.

Kjøkken:

Lekker og moderne kjøkken som består av hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass.

Hvitevarene består av oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Nedfelt vaskekum i rustfritt stål og ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

Baderom:

Fint, flislagt baderom som består av servant over innredning, veggghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og speil. Vannbåren gulvvarme, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i himling via balansert ventilasjon.

Hybel:

Innvendige gulv:

1-stavs parkett. Flislagt gulv med varme i baderom.

Innvendige vegger:

Malte flater. Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater.

Kjøkken:

Tidsriktig og delikat kjøkken som består av lyse, glatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass.

Hvitevarene består av komfyr, keramisk platetopp og kjøleskap med fryser. Nedfelt vaskekum i rustfritt stål og ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

Baderom:

Pent, flislagt baderom som består av servant over innredning, veggmontert toalett, dusjhjørne med foldedører i glass og speil. Vannbåren gulvvarme, god belysning og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i himling via balansert ventilasjon.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Schweigaards gate 40-42 46 Hollendergata 2 A-C - Boligbygg - Ferdigattest - 2021

Schweigaards gate 40-42 46 Hollendergata 2 A-C - Boligbygg - Brukstillatelse B4-5-6 - 2018

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren gulvvarme i alle rom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 938,- pr.mnd.

A-konto varmtvann og fyring, Internett, kabel-TV, trappevask, dugnadsavgift, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Månedlige felleskostnader, strøm etter eget forbruk, innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESgjELD

Ligning 2023:

Gjeld: Kr. 0,-

Andre inntekter: Kr. 593,-

Annen formue: Kr. 16 173,-

Utgifter: Kr. 0,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Codan Forsikring Polisenummer: 1102549

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 632 939,- Som sekundærbolig Kr. 6 205 169,-

SAMEIE

Sameie: SAMEIET HOLLENDERKVARTALET, Orgnr: 921251319

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.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

FORRETNINGSFØRER

USBL.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap i gang.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra badrom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Aggregat er plassert i teknisk rom i gang.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren gulvvarme i alle rom. Sonestyr.

Fordelerskap i gang.

Sikringsskap i felles entré.

Hovedsikring på 63 amperé.

Overspenningsvern.

10 kurser sikret med jordfeilautomater.

Kursfortegnelse.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede

røykvarslere montert.

Sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Alle vinduer er rengjort til visning. Disse vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1894/990923-1/105 Erklæring/avtale

04.10.1894

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

1895/993013-1/105 Best. om adkomstrett

07.03.1895

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

1896/900787-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

26.11.1896

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

1932/991062-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

26.11.1932

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

1935/990948-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

05.03.1935

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

1958/300515-1/105 Best om garasje/parkering

13.01.1958

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

1966/503903-2/105 Bestemmelse om bebyggelse

24.02.1966

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

1966/506021-2/105 Erklæring/avtale

30.03.1966

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/516979-2/105 Erklæring/avtale

13.09.1967

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takreklame

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/314701-1/200 Best. om adkomstrett

16.04.2014

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:230 Bnr:110 Snr:1 - 2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:230 Bnr:284 Snr:1 - 11

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:230 Bnr:285 Snr:1 - 10

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:230 Bnr:286 Snr:24 - 51

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/113247-2/200 Bestemmelse om bebyggelse

08.02.2016

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/113247-5/200 Bestemmelse om gjerde

08.02.2016

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/113247-6/200 Bestemmelse iflg. skjøte

08.02.2016

Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Rett til å ha liggende ledninger, kummer o.l

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/113247-7/200 Bestemmelse iflg. skjøte

08.02.2016

Rettighetshaver:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Rett til å ha liggende ledninger, kummer o.l

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/556945-1/200 Bestemmelse om adkomstrett

19.03.2018 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:230 Bnr:281

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/556945-2/200 Bestemmelse om gjerde

19.03.2018 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Bestemmelse om fysiske markeringer på eiendomsgrensene

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: 0301-230/279

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Håkons gate 14 - 16 - skal på offentlig ettersyn - Omsorgsboliger
Saksnummer: 201905974 - Reguleringssak. Mottatt sak:
03.04.2019

Bydel Gamle Oslo (BGO) fikk i 2018 i oppdrag fra Byrådsavdelingen for eldre, helse og arbeid om å utarbeide en forenklet KVV (konseptvalgutredning) for boliger til vanskeligstilte personer i bydelen, hvor Boligbygg (nå Oslobygg) hadde ansvaret for utarbeidelse av en alternativanalyse. Bakgrunnen for KVV var boligbehov til vanskeligstilte i bydel Gamle Oslo. Målet var å etablere inntil 25 nye boliger. Det ble vurdert ulike måter å fremskaffe boliger avhengig av målgruppe, blant annet kjøp av enkeltboliger, ombygging og kjøp av tomt for bygging. 9 eiendommer ble vurdert i alternativanalysen og Håkons gate 14 - 16 var den eneste av disse som ble vurdert som egnet til boliger for vanskeligstilte.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201905974>

Åkebergveien 11 - Avklaringsfase før offentlig ettersyn - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnummer: 202305104 - Reguleringssak. Mottatt sak:
31.03.2023

Statsbygg foreslår å rive eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel (avdeling B) for å oppføre et nytt moderne fengselsanlegg. Et enkeltbygg på planområdet («Smia») er fredet, og videreføres som i dag. Det foreslås etablere et nytt parkareal med passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien. Byantikvaren fremmer to alternativ, hvor alternativ 2a omregulerer deler av planområdet til andre formål enn fengsel og store deler av eksisterende bebyggelse reguleres til bevaring. Alternativ 2b har samme formål som alternativ 1, men deler av eksisterende bebyggelse reguleres til bevaring. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 1 med forbehold om at større deler av eksisterende bebyggelse med bevaringsverdier bevares.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305104>

Egedes gate, Gamlebyen skole - Plansak - Regulering av Egedes gate til skole
Saksnummer: 201910844 - Reguleringssak. Mottatt sak:
04.07.2019

Oslobygg KF foreslår å omregulere planområdet fra skole, offentlig kjørebane, fortau og parkering til blant annet undervisning og veg, og boliger som i dag er regulert til skole til kombinert formål bolig/undervisning. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at deler av Egedes gate kan opparbeides som uteoppholdsareal for Gamlebyen skole, og å

sikre vern av eksisterende bebyggelse og kulturverdier innenfor planområdet. Utearealene øker fra 8,5 m² til 9,4 m² per elev, og får økt kvalitet. Skolehagen på ca. 380 m² kommer i tillegg til dette arealet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget, og mener det følger opp overordnede mål om at myke trafikanter, grønne kvaliteter og byliv skal prioriteres over personbiltrafikk.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201910844>

Oslo gate 7 - Detaljregulering - Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Status: Avklaringsfase etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201802760 - Reguleringssak. Mottatt sak:
21.02.2018

Bane NOR Eiendom (BNE) foreslår å omregulere Oslo gate 7 fra jernbaneformål til boligformål. Den verneverdige toetasjes murgården fra 1850-tallet foreslås rehabilitert og sikret med hensynssone bevaring kulturmiljø, og ombygd til å huse ca. 9 leiligheter. Ved siden av murgården foreslås det et nybygg over 4 etasjer med ca. 18 leiligheter. Totalt sikrer planforslaget ca. 27 leiligheter, ingen bilparkeringsplasser og 72 sykkelparkeringsplasser i tråd med parkeringsnorm. Planforslaget sikrer byen flere sentrale boliger med god kollektivdekning, tilrettelagt for grønn mobilitet i tråd med byutviklingsstrategien i Oslo.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201802760>

Bjørвика - Bispegata - C6-feltene - Detaljregulering til nytt offentlig ettersyn - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning
Saksnummer: 201704197 - Reguleringssak. Mottatt sak:
14.03.2017

Oslo S Utvikling og HAV Eiendom foreslår å omregulere felt C6 i Bjørвика fra offentlig bygning (kulturhistorisk museum), boliger, diverse nærings- og allmenntillegget formål, mm., til forretning, diverse offentlig og privat tjenesteyting, messehall/konferansesenter/forskningscenter, kontor, bevertning, hotell, bolig, kjøreveg, torg, mm. Planen omfatter 3 hovedbygninger med skrå takflater og en forlengelse av Trelastgata. Kvartalet i vest består av et næringsbygg på 13 etasjer (ca. 54 m), et boligbygg på 14 etasjer (ca. 50 m) og en lav base / torg. Det østlige kvartalet omfatter et næringsbygg på 9 etasjer (ca. 41 m). Det foreslås en utnyttelse på 55 600 m² BRA. Det kan bli 60-80 leiligheter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke alternativ 1, og fremmer et alternativ 2. Med utgangspunkt i alternativ 1 foreslås lavere høyder, smalere næringsbygg i vest, lavere utnyttelse (44 325 m² BRA) og noen andre justeringer og ytterligere sikring av kvaliteter. Byantikvaren fremmer et alternativ 3. Den vestlige delen omfatter en park med en visuell forlengelse av middelaldervannspeilet. I parken tillates det oppført rekonstruksjoner av mindre middelalderbygninger og

brygge, med kulturformål som f.eks. formidling av historie, tradisjonelt håndverk og båtbygging. I øst tillates det oppført bebyggelse i inntil 4 etasjer (ca. 19 m) for kulturskole, kunst- og kulturvirksomhet, aktivitets-/fritidsklubb, kunst- og håndverksvirksomhet, bevertning. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrevet.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201704197>

Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park
- Status: Avklaringsfase før politisk behandling

Saksnummer: 201615016 - Reguleringssak. Mottatt sak:
07.10.2016

Bane Nor Eiendom (BNE) foreslår å omregulere Schweigaards gate 41-51 til kontor/forretning og Schweigaards gate 53 til bolig/forretning, begge med utadrettede førsteetasjer. BNE foreslår å bygge ett nytt kontorbygg på 23 800 m² over 7 etasjer på den i dag ubebygde busstomten, hvor de 2 øverste etasjene er trukket inn fra gaten. Schweigaards gate 51 foreslås innlemmet i det nye kontorbygget og eksisterende boliger fjernet. De gamle bygårdene reguleres også til bevaring, og det sikres en offentlig park på ca. 125 m² mot Oslo gate. Foreslått kontorbygning gjør at eksisterende underjordiske kulvert for Hovinbekken må flyttes, og bekken kan ikke gjenåpnes i resten av Schweigaards gate hvis planforslaget realiseres. Hele planområdet er i dag detaljregulert til jernbaneformål. Foreslått utbygging er for lite tilpasset bevaringsverdig nabobebyggelse og bydelens behov. Planforslaget er videre ikke i tråd med retningslinjen om 20 meter byggefrie belter langs Oslos åpne- og lukkede hovedvassdrag, jf. § 13.3 i kommuneplanens arealdel. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke planforslaget og stiller med eget planalternativ 2 hvor planområdet reguleres til park. Planalternativ 2 skal sikre flere lokale møteplasser og grønne byrom, og øke overvanns- og flomhåndteringen i området ved at Hovinbekken kan gjenåpnes over planområdet og videre ned Schweigaards gate.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201615016>

Jernbanetorget 1 - Nye Oslo S - Ny stasjon med mer (Christian Frederiks plass, Nordisk lys hotell/næring) - Detaljregulering
Saksnummer: 201510215 - Reguleringssak. Mottatt sak:
16.07.2015

Med bakgrunn i Områdeprogram Oslo S (bystyrevedtak 26.09.2012) og anbefalinger fra Plansamarbeidet kollektivknutepunkt Oslo S (hovedrapport august 2013) utarbeides felles planprogram og KU for planforslag om ny bussterminal over sporområdet Oslo S, utvikling av Biskop Gunnerus gt. 14b, og ny jernbanestasjon/stasjonshall Oslo S, for

å sikre tilstrekkelig samordning. Det er lagt til grunn at prosjektene kan behandles som separate reguleringsplaner, og at felles KU skal foreligge senest samtidig som første reguleringsforslag legges ut til offentlig ettersyn.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201510215>

Biskop Gunnerus' gate 14 B (BG14B) - Planforslag:
Transformasjon av postterminalen og oppføring av to høyhus -
Status: Offentlig ettersyn ferdig
Saksnummer: 201015299 - Reguleringssak. Mottatt sak:
25.11.2010
Status: Planforslag

KLP Eiendom AS foreslår å omregulere Postterminalen i Biskop Gunnerus gate 14B fra tomt for offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus) til forretning, undervisning, kulturinstitusjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, helse, service, velvære), kontor, hotell, bevertning. Det er foreslått to høyhus opp til kote +132,5 (kontor) og +78,4 (hotell) på en base (lavblokka) der eksisterende hovedkonstruksjon gjenbrukes og reguleres til bevaring. Taket på lavblokka foreslås som allment tilgjengelig parklandskap. Akerselvallmenningen sikres opparbeidet og delvis gjenåpning av Akerselva foreslås regulert. Samlet utnyttelse er 85 000 m². Plan- og bygningsetaten er positive til at det foreslås å bevare lavblokka, men mener at foreslått utnyttelse, høyder og utforming av foreslåtte høyhusene tilsidesetter hensynet til byens landskap og kulturhistoriske verdier. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201015299>

Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo)
Saksnummer: 202103235 - Reguleringssak. Mottatt sak:
22.02.2021

Galleri Oslo Utvikling ønsker å gjenåpne Akerselva som ønsket av Oslo bystyre, og utvikle planområdet til et flerfunksjonelt byområde med arbeidsplasser, servicefunksjoner og boliger, i tråd med Oslos overordnede byutviklingsstrategi om fortetting i knutepunkt. Forslaget innebærer at dagens langstrakte bygg erstattes av mer oppdelt bebyggelse og nye byrom, og at Akerselva åpnes gjennom planområdet. Planalternativene skal kunne tilpasses beslutningen om ny utforming av Schweigaards gate og Nylandsveien, og fremtidig plassering og størrelse på Oslo bussterminal, innenfor eller utenfor Galleri Oslo. Viktige tema i planarbeidet er blant annet bylandskap og høydevirkning, åpning av Akerselva, og forholdet til ny gate- og byromsstruktur og bussterminal.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202103235>

Schweigaards gate 48 A - Bruksendring og ombygging av
bakgårdsbygg til bolig
Saksnummer: 202016404 - Byggesak. Mottatt sak: 16.10.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Eiendommen ligger i Bydel Gamle Oslo og er bebygd med en
bygård, samt det aktuelle bakgårdsbygget i 3 etasjer. Søknaden
omfatter bruksendring av bakgårdsbygget fra verksted til bolig,
påbygg i 3.etasje og etablering av takterrasse, fasadeendringer
og utgraving av kjeller. Det etableres en boenhet med bruksareal
på 153,4 m2 i bygningen.

For mer informasjon, se
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202016404](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016404)

Grønlandsleiret 55 - Riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 202015187 - Byggesak. Mottatt sak: 25.09.2020
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Søknaden gjelder riving av eksisterende bakgårdsbygning i
Grønlandsleiret 55. Tomten skal klargjøres som byggetomt. Vi
viser til sak 201918232 for oppføring av nybygg.

For mer informasjon, se
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202015187](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202015187)

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

kr 213 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 713 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 722 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers
ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.
12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt
på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller
kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal
innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk
finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Provisjon: 0,7%

Tilrettelegging: Kr. 5 900,-

Visningshonorar: Kr. 2 950,-

OPPDRAgsNUMMER

40-24-0027

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke
kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første
virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan
ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE
stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som
følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i
salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30
minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30
minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes
tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må
akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av
akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp
mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at
eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler
og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid
å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse,
for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til
selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om
budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må
legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver.
Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er
oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på
"Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller
ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte
denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra
budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få
tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer
at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige
kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av
budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg
kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det
du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Torshov & Nydalen
Org. nr: 931569082
Sandakerveien 56 H
0477 Oslo
Tlf: 21 01 68 00

ANSVARLIG MEGLER

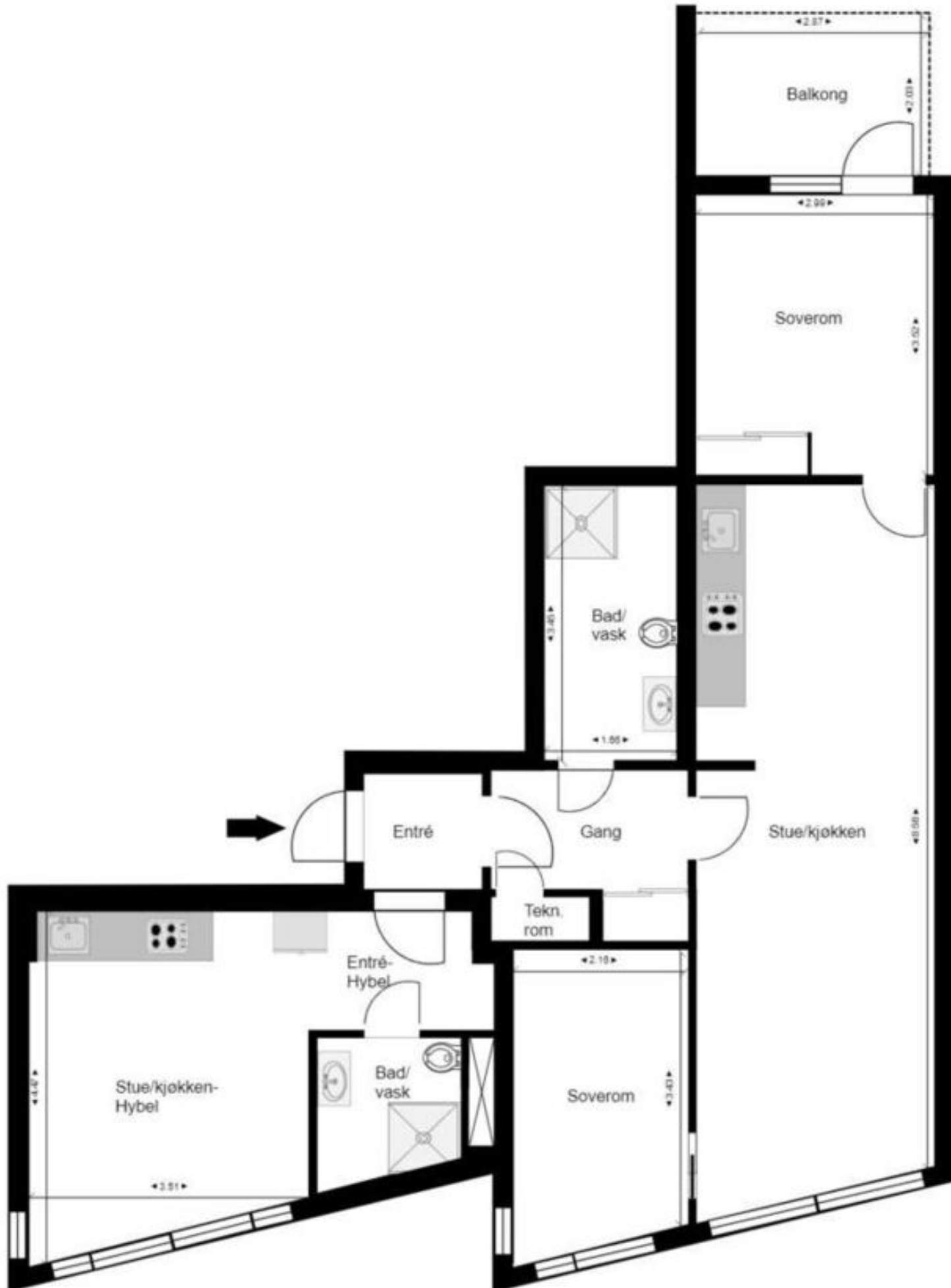
Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

SAKSBEHANDLERE

Morten Melsom
EIE Torshov & Nydalen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 03 71 16 / E-post: mme@eie.no

DITT NYE
HJEM?





Hollendergata 2B- 4 etasje
 Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
 v/Nils Fosberg
 Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























































































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com























































INFORMASJON & DOKUMENTER



UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISEESTIMAT

Hollendergata 2B. 0191 Oslo

GNR. **230** BNR. **279** SNR. **20** LNR. **H0402**

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Måned sleie: 23 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 20/06-2024

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Armando Jimenez-Killingmo

47927954

armando.jimenez@utleiemegleren.no



UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LIEPRISESTIMAT

Hollendergata 2B. 0191 Oslo

GNR.230 BNR. 279 SNR. 20 LNR. H0402

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Måned sleie: 12 500,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 20/06-2024

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Armando Jimenez-Killingmo

47927954

armando.jimenez@utleiemegleren.no





INNKALLING 2024

Sameiet Hollenderkvartalet

Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00

Hos Intility - Schweigaards gate 46

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
- Kontraktingngåelse 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 oppfølging 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 godkjenning 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 eksisterende 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 eksisterende 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 installere 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 befaringsmøte 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 befaringsav 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 foregående årsregnskap	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
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 144 551	2 149 129
Kortsiktig gjeld	-1 060 733	-1 508 285
C Arbeidskapital	1 083 817	640 845

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
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/bredbånd		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			
Innestående bank		1 391 953	482 579
Sum omløpsmidler		2 144 551	2 149 129
SUM EIENDELER		2 144 551	2 149 129

Balanse 2023 Sameiet Hollenderkvartalet

	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 - Regnskapsprinsipper

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 skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 62 boigseksjoner og 3 næringsseksjoner og er oppført på Gnr 62 Bnr 279 i Oslo Kommune.

Sameiet er forsikret i Codan Forsikring polisenr. 478512

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

	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 Bomiljøfond

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 er rydding etter avregning

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk 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 Snømåking/strøing/feiing	2 825	0
6392 Containerleie/tømming	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 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, 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 grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	106 497	7 095
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 435	24 595
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	259 726	0
6630 Egenandel forsikring	9 000	0
6648 Vedlikehold dører 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			
Årets 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

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 rettviseende 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 rettviseende 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

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 rettviseende 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

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



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 originalen?

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 befaring 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 kontrollert 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 brannslukningsapparat.
- 5.mai 2024 signerte Styre ny Service og vedlikeholdsavtale med Bravida, gjelder sanitær, varme og brannsløking. 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 fratre 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 full 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,-

Når det gjelder eiendommen og vedlikehold er det gjort mye siste år

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 ledningsnett. 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 takterrassen. 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

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 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.

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
- Kontraktingngåelse 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 godkjenning 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 eksisterende 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.

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 installere 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 det 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: Fellestage

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

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 ideell andel i sameiet), formell eier i Kartverket av eiendommen er Bne Schweigaardsgate 40-46 As.

Det er heller ikke etablert et Styret for Fellestage. 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 Sameiet 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 Hagestad Thorkelsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Jarle Johansen for 2 år.

Valgt ble: Jon Holth Egeberg for 1 år.

Valgt ble: Kristoffer Hagestad 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 til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hollenderkvartalet

Tid og sted: Torsdag 22.06.2023 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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Avslutte Service-avtale med Energima
- 5.2 Endre avtale eller bytte leverandør på TV/Internett
- 5.3 BUA-løsning (delingsøkonomi)
- 5.4 Vanning av takterrasse
- 5.5 Innbrudd kjelleroppgang/bod

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 2022

Årsregnskapet for 2022 følger vedlagt. Revisjonsberetning ettersendes. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger 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 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 140 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Avslutte Service-avtale med Energima

Ettersom garantiperiode utgår etter 5 år, foreslår styret å avslutte Service-avtale med Energima på aggregatet i samtlige leiligheter, ikke for fellesarealer. Forventet årlig kostnadsbesparelse kr 100.000,-.

Forslag til vedtak: Service-avtale med Bravida avsluttes (ikke for fellesarealer) og Styret overtar bestilling av filter for hver enkelt leilighet og Styret kan bistå med utskiftning av filter dersom sameier ikke ønsker å gjøre dette selv.

5.2 Endre avtale eller bytte leverandør på TV/Internett

Dagens avtale med Telenor gjelder både Internett og TV (kabel) og hver enkelt sameier betaler likt uavhengig om de kun benytter seg av en av tjenestene via felleskostnadene. Styret har undersøkt mulighet til å gjøre endringer på dette slik at kostnaden for hver enkelt sameier blir reflekterer behov og bruk. Det har vært undersøkt andre leverandører, men Styret synes et revidert tilbud fra Telenor er en god løsning og ønsker å presentere dette tilbudet, forventet årlig kostnadsbesparelse ca kr 100.000,- for sameiet.

Forslag til vedtak: Endre dagens avtale med Telenor til Frihet S.

5.3 BUA-løsning (delingsøkonomi)

Sameiet har fått pengestøtte fra USBL til å opprette BUA-løsning (delingsøkonomi). Styret har satt opp et budsjett på ca kr 10.000,- for innkjøp av diverse utstyr, møbler og leker som vi kan dele på i Sameiet som plasseres i stallen. USBL dekker 50% inntil

kr 10.000,- og gjelder for året 2023. Styret ønsker å stemme over om Sameiet skal gå videre med innkjøp iht. budsjett for å opprette en slik løsning.

Forslag til vedtak: Opprette BUA-løsning med delingsøkonomi via USBL, hvorav Styret beslutter innkjøp i første omgang inntil kr 10.000,- hvorav kr 5.000,- dekkes av USBL. Innkjøp utover dette inntil sum kr 20.000,- besluttet av Styret innen utgangen av 2023.

5.4 Vanning av takterrasse

Sameiet har tidligere betalt for vanning av planter på takterrassen, årlig kostnad ca kr 10.000,-. Styret har undersøkt mulighet for automatisk vanningsanlegg, men går ikke videre med dette på nåværende tidspunkt da det er kostbart.

Forslag til vedtak: Det foreslås at Sameiet tar seg av vanning av planter på takterrassen.

Styret vil foreslå en løsning for å registrere at vanning er blitt gjort, feks. sette opp en kalender ved takterrassen som krysses av ved hver vanning.

Styret vil spørre på sameiets Facebookside om det er et par stykker som ønsker å ha litt ekstra ansvar for dette i sommer.

5.5 Innbrudd kjelleroppgang/bod

Det har kommet forslag om ekstra sikring. Styret orienterer om saken på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vi går ikke videre med å installere innbruddssikre låser på dør eller installere nye boder.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tone Therese Sagen
Styremedlem, Tea Oftedal
Styremedlem, Eirik Fonnum
Varamedlem, Rolf Jarle Johansen

6.1 Valg av leder

Styreleder Tone Therese Sagen ble valgt for 2 år i 2021, og er derfor på valg i år. Det skal velges en ny styreleder. Gjenvalg er tillatt.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tea Oftedal og Eirik Fonnum ble valgt for to år i 2022.

Det er plass til to styremedlemmer til, i følge vedtektene. Det kan altså velges to nye styremedlemmer i år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Rolf Jarle Johansen, til valg. Det kan velges inntil 5 varamedlemmer for 1 år.

Det er tillatt med gjenvalg av dagens varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	289 806	-11 412
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	351 039	301 217
B. Endring arbeidskapital	351 039	301 217
C. Arbeidskapital	640 845	289 806
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	0	27 849
Restansekonto	3 851	7 147
Mellomregning finansieringsforetak	12 740	7 979
Andre kortsiktige fordringer	978	478
Måleravregning	1 636 294	480 381
Forskuddsbetalte forsikr.premie	12 688	9 733
Driftskonto	482 579	52 035
Leverandører	-128 499	-121 800
Andre påløpte kostnader	-50 253	-85 341
Påløpte energikostnader	-13 110	-20 813
Måleravregning	-1 305 229	-840 246
Måleravregning	0	779 669
Måleravregning	-2 899	0
Forskudd / overdekning	-8 294	-7 264
Arbeidskapital	640 845	289 806

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

Resultatregnskap 2022 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 715 228	2 617 513	2 614 011	2 741 000
Sum leieinntekt		2 715 228	2 617 513	2 614 011	2 741 000
Sum inntekt		2 715 228	2 617 513	2 614 011	2 741 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	19 740	19 740	20 000	20 000
Styrehonorar	2	140 000	140 000	140 000	140 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	179 906	138 379	116 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	397 014	365 994	360 000	418 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	619 374	594 982	609 000	709 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	74 400	95 163	79 500	85 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 280	20 526	14 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	8	361 672	433 673	465 000	584 000
Revisjonshonorar		6 310	6 115	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		91 602	88 334	91 000	94 000
Andre honorar	9	11 736	1 861	12 000	12 000
Kontorkostnad		450	13 471	0	0
TV/bredbånd		305 599	282 822	297 000	329 000
Kontingenter og gaver		2 000	0	0	0
Forsikringer		134 307	113 159	122 000	131 000
Andre kostnader	10	11 208	3 275	3 000	3 000
Sum kostnad		2 368 596	2 317 493	2 334 500	2 652 000
Driftsresultat		346 632	300 019	279 511	89 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 407	1 198	0	0
Netto finansposter		-4 407	-1 198	0	0
Årsresultat		351 039	301 217	279 511	89 000
Overført sameiekapital		351 039	301 217	0	0
SUM OVERFØRINGER		351 039	301 217	0	0

Balanse 2022 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning		1 636 294	480 381
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 851	7 147
Kundefordringer		0	27 849
Andre kortsiktige fordringer	11	13 718	8 457
Forskuddsbetalte kostnader		12 688	9 733
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		482 579	52 035
Sum omløpsmidler		2 149 129	585 601
SUM EIENDELER		2 149 129	585 601

Balanse 2022 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		640 845	289 806
Sum opptjent egenkapital		640 845	289 806
Sum egenkapital	12	640 845	289 806
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 294	7 264
Leverandørgjeld		128 499	121 800
Kostnader til avregning		1 305 229	60 577
Annen kortsiktig gjeld	13	66 262	106 154
Sum kortsiktig gjeld		1 508 285	295 796
Sum gjeld		1 508 285	295 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 149 129	585 601

Sted: _____

Dato: _____

Tone Therese Sagen
Styreleder

Eirik Fonnum
Styremedlem

Tea Oftedal
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 skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 62 boigseksjoner og 3 næringsseksjoner og er oppført på Gnr 62 Bnr 279 i Oslo Kommune.

Sameiet er forsikret i Codan Forsikring polisenr. 478512

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 667 228	2 540 112
3619 Dugnadstillegg	48 000	74 400
3690 Andre leieinntekter	0	3 001
Sum	2 715 228	2 617 513

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	140 000
Sum	159 740	159 740

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

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	150 302	138 379
6260 Fjernvarme	29 605	0
Sum	179 906	138 379

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	83 507	40 483
6311 Vaktmester Usbl	0	25 036
6340 Heisalarm	50 450	47 926
6341 Brannalarm	103 036	100 808
6343 Serviceavtaler	13 950	0
6360 Annet renhold	0	9 036
6361 Fast renhold	117 000	98 250
6362 Skadedyrutryddelse	5 911	9 000
6391 Snømåking/strøing/feieing	0	5 668
6392 Containerleie/tømming	15 234	13 034
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 925	16 753
Sum	397 014	365 994

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	619 374	594 982
Sum	619 374	594 982

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	74 400	94 550
6490 Andre leiekostnader	0	613
Sum	74 400	95 163

konto 6400 gjelder kostnader til Hertz Bil Pool, konto 6490 er leiebil i fm. innkjøp av varer til sameiet.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 280	13 786
6552 Driftsmateriell	0	6 740
Sum	13 280	20 526

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	29 049	43 669
6603 Vedlikehold elektro	4 831	16 538
6605 Vedlikehold fellesanlegg	244 317	236 486
6611 Vedlikehold heiser	42 745	13 386
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 095	22 688
6617 Vedlikehold brannvernustyr	24 595	8 898
6619 Dugnadsutbetaling	0	28 800
6630 Egenandel forsikring	0	22 700
6648 Vedlikehold dører og porter	9 040	40 509
Sum	361 672	433 673

konto 6605 inneholder Service av teknisk anlegg og Filterbytte.

Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 736	1 861
Sum	11 736	1 861

Konto 6714 er øvrige tjenester fra USBL

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	218	1 666
7772 Omkostninger inkasso	0	298
7773 Omkostninger innkreving	1 010	1 317
7790 Andre kostnader	10 000	0
7795 Husleietap	-20	-6
Sum	11 208	3 275

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	12 740	7 979
1570 Andre kortsiktige fordringer	978	478
Sum	13 718	8 457

1570 Gjelder påløpte renteinntekter fra Klare Finans

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	289 806	351 039	640 845
Sum opptjent egenkapital	289 806	351 039	640 845
Sum egenkapital	289 806	351 039	640 845

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	13 110	20 813
2979 Andre forskudd	2 899	0
2980 Andre påløpte kostnader	50 253	85 341
Sum	66 262	106 154

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hollenderkvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hollenderkvartalet

Styreleder	Tone Therese Sagen (sign.)	14.06.2023
Styremedlem	Eirik Fonnum (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Tea Oftedal (sign.)	13.06.2023

Årsmelding 2022 - Sameiet Hollenderkvartalet

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tone Therese Sagen
Styremedlem, Tea Oftedal
Styremedlem, Eirik Fønnum
Varamedlem, Rolf Jarle Johansen

Styret i Sameiet Hollenderkvartalet består av 2 kvinner og 1 mann

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.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt ni styremøter i denne perioden.

Varmepumper ble installert høsten 2021 til de sameierne som ønsket det, og disse ser fremdeles ut til å fungere bra.

Behandlingen av skjeggkre ser også ut til å ha fungert bra, det er et par leiligheter som har varslet om funn og har behandlet dette lokalt, men vi har ikke fått rapportert at det er sett kre i fellesarealer.

Plantene ser ut til å klart seg bra, både i bakgården og på takterrassen. Tone har ryddet opp i bedene i høst og har også helt over kvistdekke, noe som ser ut til å hjelpe litt mot ugress, som håpet. Det er viktig at alle tar ansvar for å vanne på takterrassen når det er tørt. Hagemøbler skal leveres 15. Juni, og bod til oppbevaring av puter er allerede på plass. Vi søkte om bomiljøstøtte fra USBL og har fått dekket halvparten av kosten på møblene.

Det ble avholdt dugnad i mai, der vi vasket takterrassen, vinduer i dørene i oppgangene og feide og ryddet fellesarealet. Det ble også vasket i heiser og oppganger.

Tegningene vi fikk laget av Busstomta ifjor ser ut til å ha vært virkningsfulle, det er nå tegnet inn både park og bygg i BNE sine skisser, istedenfor bare et enormt bygg. Klosterengas Venner, Gamle Oslo Beboerforening, Oslo Elveforum og VAV jobber videre for å få realisert drømmen om åpning av Hovinbekken både på Busstomta og i Schweigaards gate.

Porten og dørene våre hikker relativt ofte, og vi har nå inngått ekstra serviceavtale for å unngå stadige reparasjoner. Dette arbeidet går smått. Det er mye hærverk og vi hadde også innbrudd i kjelleren i C igjen i våres.

Prisene på strøm og fjernvarme har blitt så høye at vi opplevde store problemer med likviditeten de siste månedene før siste avregning i 2022. Dette hjalp på situasjonen, men noen sameiere fikk likevel høye regninger nå rett før sommeren.

Styret har også blitt enige om at dette er siste runde med felles bytte av filter i ventilasjonsanlegget.

Husk at dette er siste år av garantien på bygget. Vi i styret anbefaler alle å ta en skikkelig gjennomgang av leilighetene sine og skrive ned en liste så de er klare til femårsbefaring i august.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.06.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hollenderkvartalet torsdag 22.06.2023 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

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:

Tatt til orientering

Antall oppmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet for 2022 følger vedlagt. Revisjonsberetning ettersendes. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger 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 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 140 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Avslutte Service-avtale med Energima

Ettersom garantiperiode utgår etter 5 år, foreslår styret å avslutte Service-avtale med Energima på aggregatet i samtlige leiligheter, ikke for fellesarealer. Forventet årlig kostnadsbesparelse kr 100.000,-.

Forslag til vedtak:

Service-avtale med Bravida avsluttes (ikke for fellesarealer) og Styret overtar bestilling av filter for hver enkelt leilighet og Styret kan bistå med utskiftning av filter dersom sameier ikke ønsker å gjøre dette selv.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.2 Endre avtale eller bytte leverandør på TV/Internett

Dagens avtale med Telenor gjelder både Internett og TV (kabel) og hver enkelt sameier betaler likt uavhengig om de kun benytter seg av en av tjenestene via felleskostnadene. Styret har undersøkt mulighet til å gjøre endringer på dette slik at kostnaden for hver enkelt sameier blir reflekterer behov og bruk. Det har vært undersøkt andre leverandører, men Styret synes et revidert tilbud fra Telenor er en god løsning og ønsker å presentere dette tilbudet, forventet årlig kostnadsbesparelse ca kr 100.000,- for sameiet.

Forslag til vedtak:

Endre dagens avtale med Telenor til Frihet S.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.3 BUA-løsning (delingsøkonomi)

Sameiet har fått pengestøtte fra USBL til å opprette BUA-løsning (delingsøkonomi). Styret har satt opp et budsjett på ca kr 10.000,- for innkjøp av diverse utstyr, møbler og leker som vi kan dele på i Sameiet som plasseres i stallen. USBL dekker 50% inntil kr 10.000,- og gjelder for året 2023. Styret ønsker å stemme over om Sameiet skal gå videre med innkjøp iht. budsjett for å opprette en slik løsning.

Forslag til vedtak:

Opprette BUA-løsning med delingsøkonomi via USBL, hvorav Styret beslutter innkjøp i første omgang inntil kr 10.000,- hvorav kr 5.000,- dekkes av USBL. Innkjøp utover dette inntil sum kr 20.000,- besluttet av Styret innen utgangen av 2023.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.4 Vanning av takterrasse

Sameiet har tidligere betalt for vanning av planter på takterrassen, årlig kostnad ca kr 10.000,-. Styret har undersøkt mulighet for automatisk vanningsanlegg, men går ikke videre med dette på nåværende tidspunkt da det er kostbart.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at Sameiet tar seg av vanning av planter på takterrassen. Styret vil foreslå en løsning for å registrere at vanning er blitt gjort, feks. sette opp en kalender ved takterrassen som krysses av ved hver vanning. Styret vil spørre på sameiets Facebookside om det er et par stykker som ønsker å ha litt ekstra ansvar for dette i sommer.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.5 Innbrudd kjelleroppgang/bod

Det har kommet forslag om ekstra sikring. Styret orienterer om saken på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Vi går ikke videre med å installere innbruddssikre låser på dør eller installere nye boder.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

6. Valg**6.1 Valg av leder**

Styreleder Tone Therese Sagen ble valgt for 2 år i 2021, og er derfor på valg i år. Det skal velges en ny styreleder. Gjenvalg er tillatt.

Vedtak:

Valgt ble: Tea Oftedal for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tea Oftedal og Eirik Fonnum ble valgt for to år i 2022.

Det er plass til to styremedlemmer til, i følge vedtektene. Det kan altså velges to nye styremedlemmer i år.

Vedtak:

Valgt ble: Jon Holth Egeberg for 1 år.

Valgt ble: Kristoffer Haugestad Thorkelsen for 1 år.

Valgt ble: Sara Helene Bergheim for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Rolf Jarle Johansen, til valg. Det kan velges inntil 5 varamedlemmer for 1 år.

Det er tillatt med gjenvalg av dagens varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Jarle Johansen

Valgt ble: Hamzeh Saleem Alsheikho

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Tone Therese Sagen /S/
Protokollvitne

VEDEKTER

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 godkjenning 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 unødige 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 parabolantennar 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 unødige ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens 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 slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 godkjenning 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) **Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- 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) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- 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 seksjonseierens 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 besluttet gjennomføres.

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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 langt 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 innebærer 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, nøkkeltast 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 sjenende 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

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:
Kari Linderud

Vår ref. (saksnr.):
201606334 - 92
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Hildegunn Ohren

Dato: 02.07.2021

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 40, 42, Eiendom: 230/279/0/0
46, HOLLENDERG
Tiltakshaver: ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 Søker: 4B ARKITEKTER AS
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201606334-53
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Hildegunn Ohren

Dato: 17.08.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 40, 42, 46, HOLLENDERG	Eiendom:	230/279/0/0
Tiltakshaver:	ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS	Adresse:	c/o ROM Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Schweigaards gate 40, 42, 46, Hollenderg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 29.06.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle leilighetene på felt B4, B5 og B6.

Planlagt dato for søknad om ferdigattest er satt til 15.11.2018.

Gjenstående arbeider

- Bepantning og ferdigstilling av grønne flater i bakgård og område F1

Det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet i reguleringsplanen 17.08.2018. Utearealet skal ferdigstilles innen 30.09.2018. Dere må sende inn bekreftelse på ferdigstilling innen denne datoen.

Andre forhold

Dere har bekreftet at alle arbeider med den verneverdige bakbygningen på felt S2 er ferdigstilt, slik at denne har sin opprinnelige utforming, jf reguleringsplanen § 11.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må sende inn bekreftelse på at felt F1 er ferdigstilt innen 30.09.2018.

Vilkår for ferdigattest

- bekreftelse på at sluttokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- ferdigrapport om tilknytning til fjernvarmeanlegg

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201606334>

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

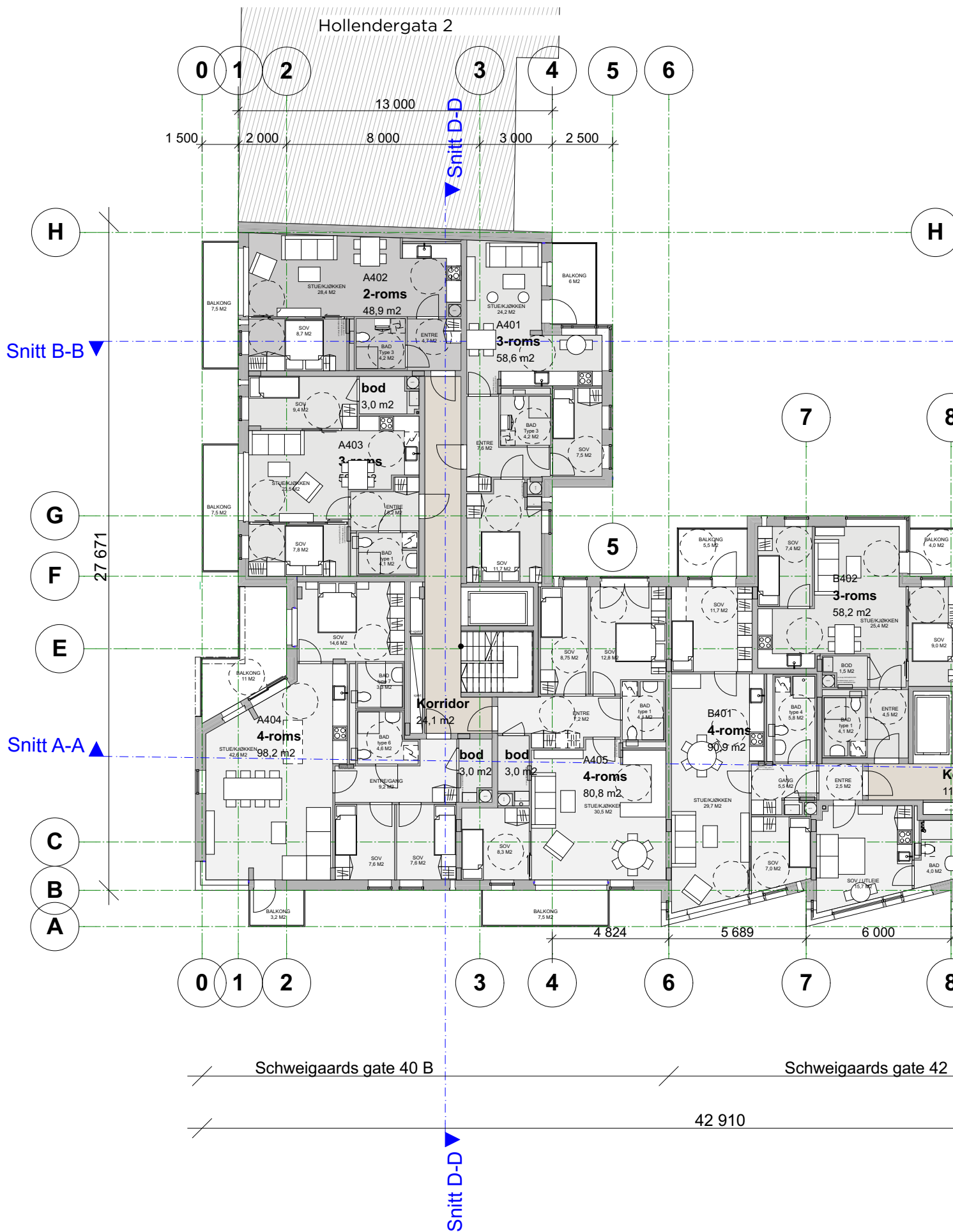
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.08.2018 av:

Hildegunn Ohren - saksbehandler

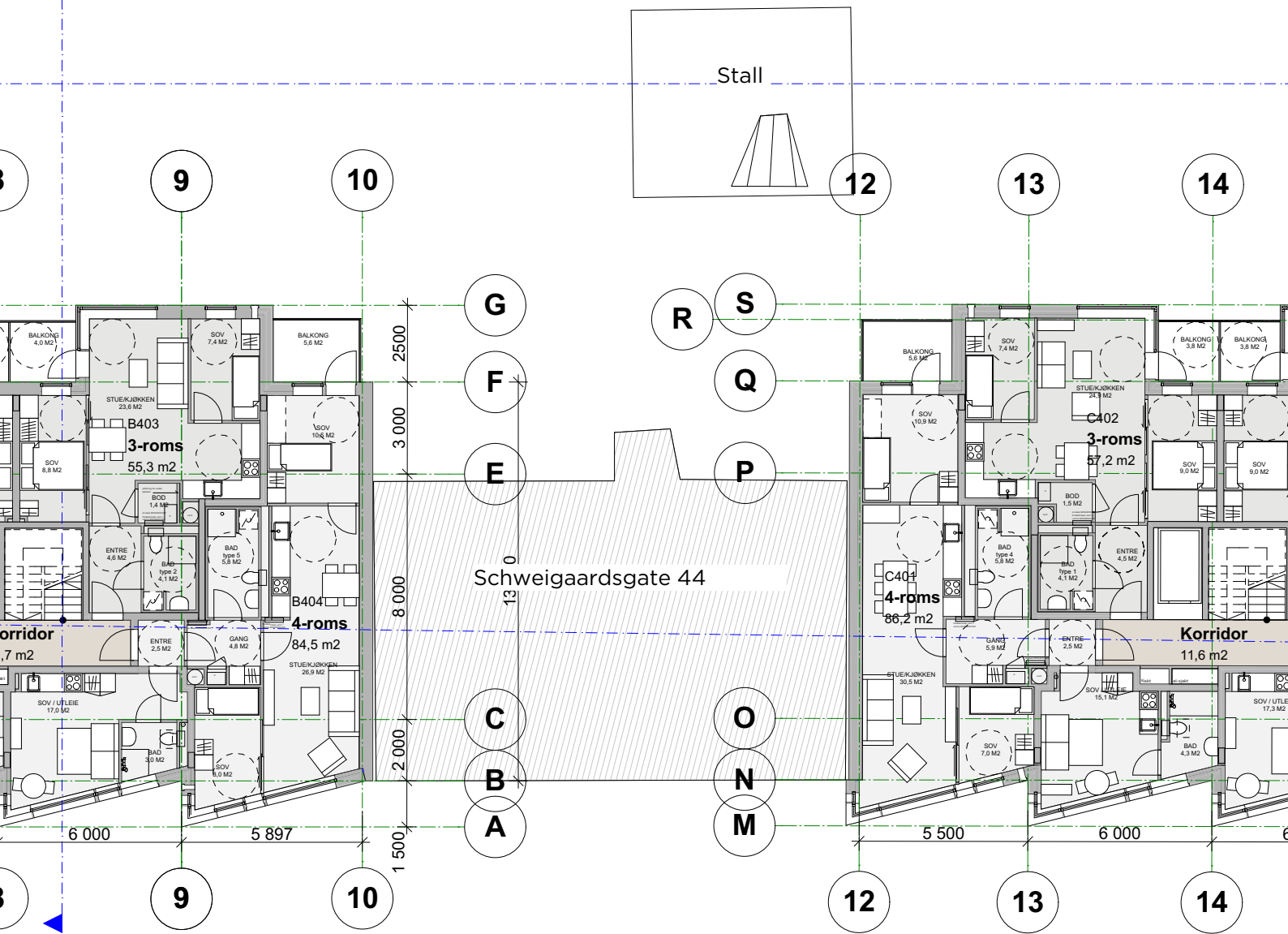
Roar Havdal Mortensen - for fungerende enhetsleder Bjørn Wikan

Kopi til:

ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS, c/o ROM Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO, sven.kruse-jensen@romeiendom.no



Snitt C-C



Schweigaards gate

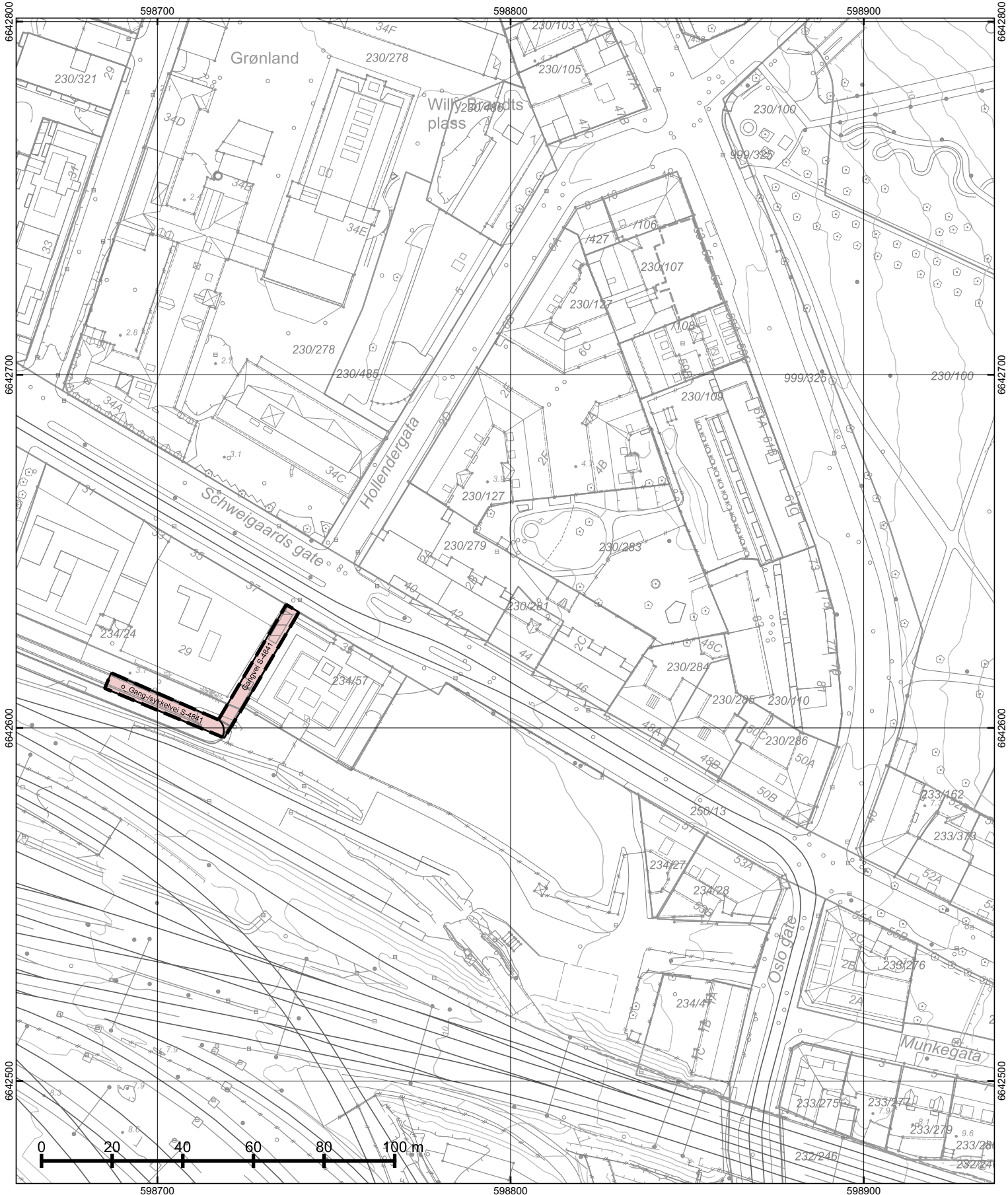
23 000



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.06.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 322110/ 86493273	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
	Adresse: HOLLENDERGATA 2B	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 230/279	

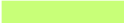
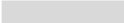
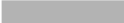
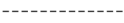
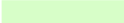
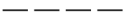
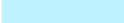
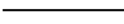
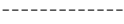
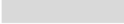
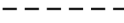
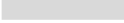
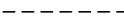
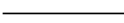
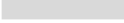
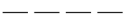
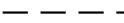
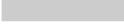
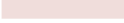


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.06.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 322110/ 86493273	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
	Adresse: HOLLENDERGATA 2B	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 230/279	

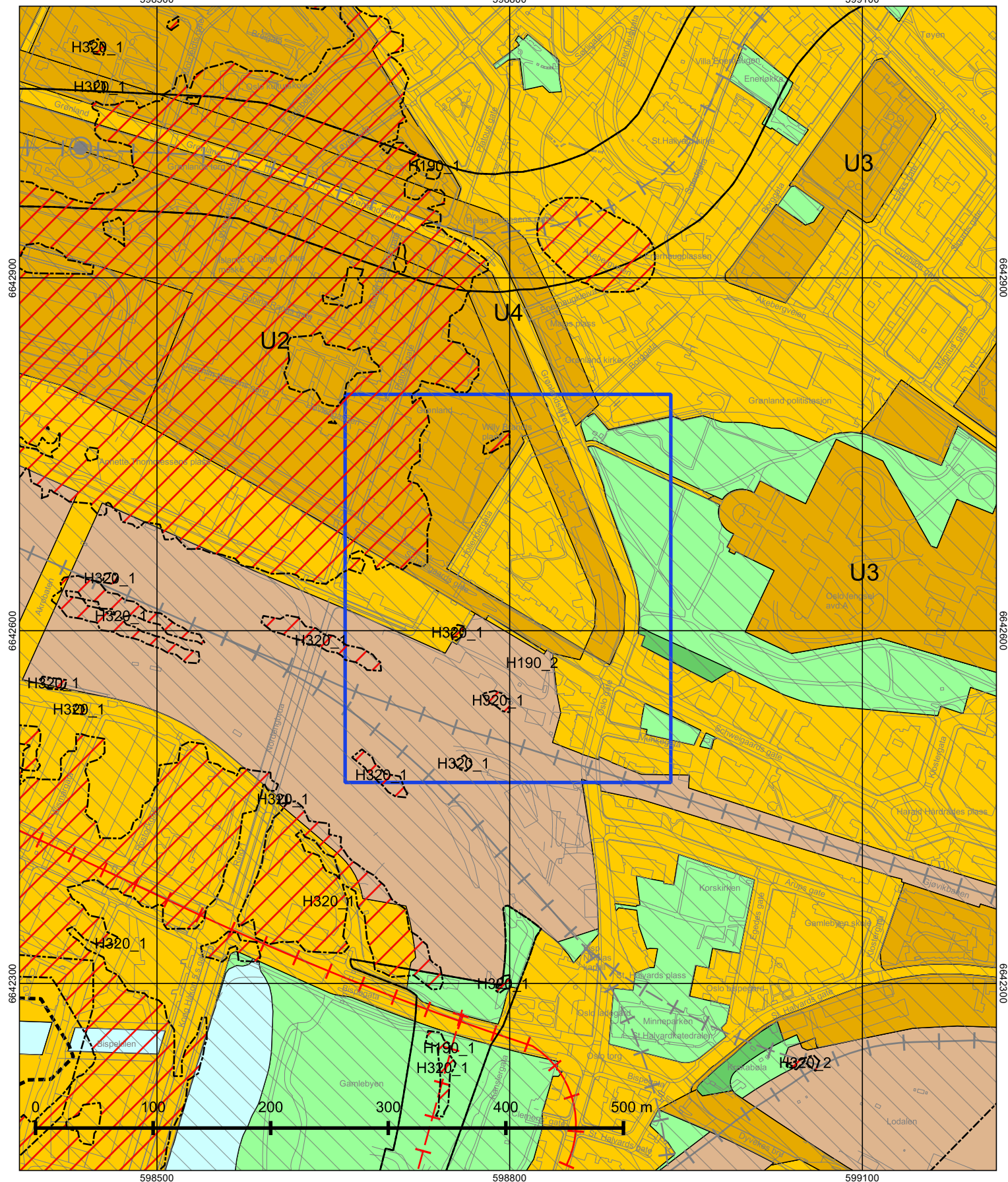
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpBåndleggingSone
	65 - Spesialområde privat vei		RpBåndleggingGrense
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	121 - Forretning og kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	140 - Bolig/forr./kontor		324 - Veigrunn under bru
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formåavgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		934 - Regulert trikkespor
	311 - Annet veiareal		936 - Regulert fotgjengerovergang
	312 - Fortau		964 - Regulert u-gradgrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Formålgrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Foreløpig plan
	316 - Gatetun/gågate		Plangrense (gammel lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (ny lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		RpRegulertHøyde
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Feltinndeling
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Byggegrense
	1110 - Boligbebyggelse		Beregnet senterlinje veg
	1161 - Barnehage		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1600 - Uteoppholdsareal		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2010 - Veg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		

598500

598800

599100



598500

598800

599100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.06.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 322110/86493273

Deres ref.: 62126/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

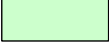
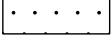
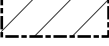
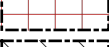
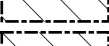
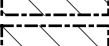
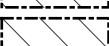
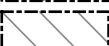
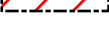
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Tilstandsrapport

📍 Hollendergata 2B, 0191 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 279, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 18.06.2024

Rapportdato: 21.06.2024

Oppdragsnr.: 13743-1612

Referansenummer: MA2090

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør

nils@fosbertakstogbygg.no

906 58 222



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Seksjonsleilighet som er en del av Sameiet Hollenderkvartalet på Grønland. Sameiet består av 62 boliger og 3 næringslokaler. og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 4-roms leilighet i 4 etasje med adkomst via heis og felles trappeoppgang.
Boligen består av hoveddel med entré, gang, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken-løsning, teknisk rom og 2 soverom. Fra stort soverom er utgang til balkong.
Det er hybel med adkomst fra felles entre. Hybelen består av entré, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkkenløsning
Leiligheten holder god bruksstandard og det er slitasje som forventet i forhold til alder.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder i forbindelse med våtrom.
Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt, Andre innvendige forhold
TG 2: Hovedbad- Overflater vegger og himling og Sanitærutstyr og innredning,
Stue/kjøkken- Overflater og innredning,
TG 3: Ingen

Seksjonsleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård over 5 etasjer samt kjeller, oppført i 2018 i kvartalsbebyggelse.
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, fasader kledd med panel.
Flat takkonstruksjon med felles takterrasse.
Tekket med membran/folie el.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Aluminiumsbelagt utside.
På siden som vender mot gaten er det dobbelt sett med vinduer for støy-reduksjon.
Leiligheten har 3 malte brann- og lydklassifiserte entrédører.
En til felles entré, en til hoveddel og en til hybelen.
Balkongdør med glassfelt på soverom.
Overbygget balkong på ca 6m2 med utgang fra stort soverom.
Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning.
Strømuttak og belysning montert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med 1 stavs parkett.
Veggene har malte plater og malt mur.
Innvendige tak har malte betongelementer og malte plater. Downlights i felles entré og gang.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Porttelefon/internett/tv med separat opplegg til hybel.
Skyvedørsgarderobe i entré.
Garderobeskap på soverom.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone. Det er vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører. og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i himling via balansert ventilasjon og luftespalte under dør.

Bad/vaskerom- Hybel
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone. Det er vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med foldedører i glass
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling via balansert ventilasjon og luftespalte under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt og waterguard montert.
Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

Hybel-
Kjøkken med innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og keramisk platetopp.
Komfyrvakt montert.
Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i gang.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra baderom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Aggregat er plassert i teknisk rom i gang.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme i alle rom. Sonestyrte.
Fordelerskap i gang.

Sikringsskisp i felles entré.
Hovedsikring på 63 amperé.
Overspenningsvern.
10 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.
Sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

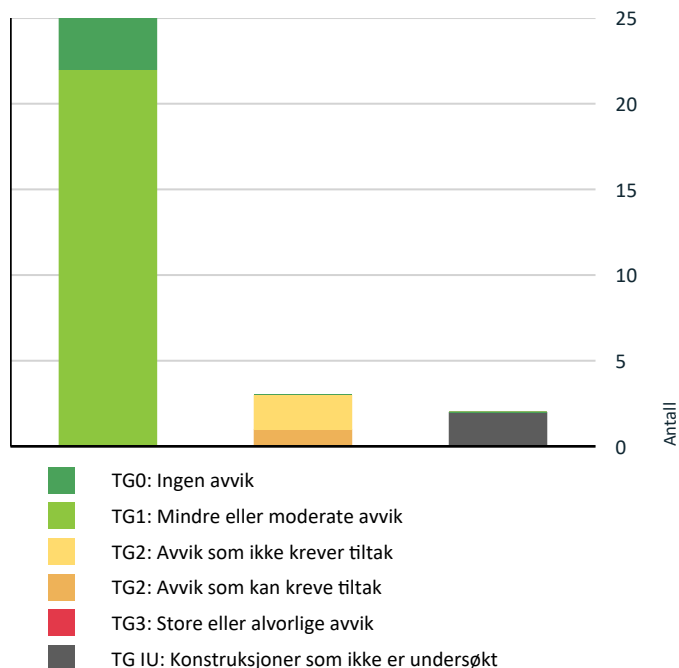
[Gå til side](#)

Seksjonsleilighet

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

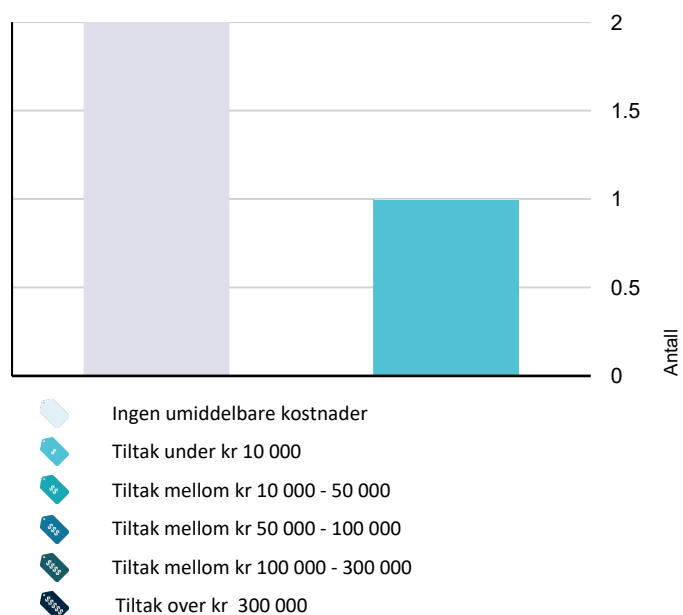
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert. I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
2018

UTVENDIG

Bygning generelt

Klassisk bygård over 5 etasjer samt kjeller, oppført i 2018 i kvartalsbebyggelse.
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, fasader kledd med panel.
Flat takkonstruksjon med felles takterrasse. Tekket med membran/folie el.

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.

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Aluminiumsbelagt utside.
På siden som vender mot gaten er det dobbelt sett med vinduer for støy-reduksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Leiligheten har 3 malte brann- og lydklassifiserte entrédører.
En til felles entré, en til hoveddel og en til hybelen.
Balkongdør med glassfelt på soverom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 6m² med utgang fra stort soverom.
Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning.
Strømuttak og belysning montert.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv med 1 stavs parkett.
Veggene har malte plater og malt mur.
Innvendige tak har malte betongelementer og malte plater. Downlights i felles entré og gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv. med separat opplegg til hybel.
Skyvedørsgarderobe i entré.
Garderobeskap på soverom.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
På langveggen ved dusjen er det flere fliser med bom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Badet fungerer godt med bom under veggfliser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone. Det er vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er avvik:

Sprekk i fuge i overgangen toalett/vegg.

Det er ørlite fuktsvelling på servantskapet.

Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra susterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres en spalte i susterne-kassen bak/under wc så lekkasjevann kan renne fritt til sluk. Eventuelt kan det monteres waterguard på røropplegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling via balansert ventilasjon og luftespalte under dør.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Badet har murvegg på en side, en vegg med skjult rørfordeling og siste vegg er mot kjøkken og skjult rørføring i tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er basert på fuktsøk på utsatte steder med Protimeter MMS2 fuktindikator. Det er ikke avdekket unormale verdier.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone. Det er vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med foldedører i glass
Opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling via balansert ventilasjon og luftespalte under dør.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.
Hulltaking er foretatt i Stue/kjøkken i hybel.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN- HYBEL

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskeum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og keramisk platetopp.
Komfyrvakt montert.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN- HYBEL

! TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskeum i rustfritt stål.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt og waterguard montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt fuktsvelling nederst på noen av frontene.
Benkeplaten har noen små flekker i enden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene er begge av mindre art. Det er ikke behov for umiddelbar utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i gang.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra baderom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Aggregat er plassert i teknisk rom i gang.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom. Sonestyrte.
Fordelerskap i gang.

! 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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Sikringssksp i felles entré.
Hovedsikring på 63 amperé.
Overspenningsvern.
10 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

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.

2018 Installert

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 Anlegget er utført i 2018.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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



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.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2018.
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
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

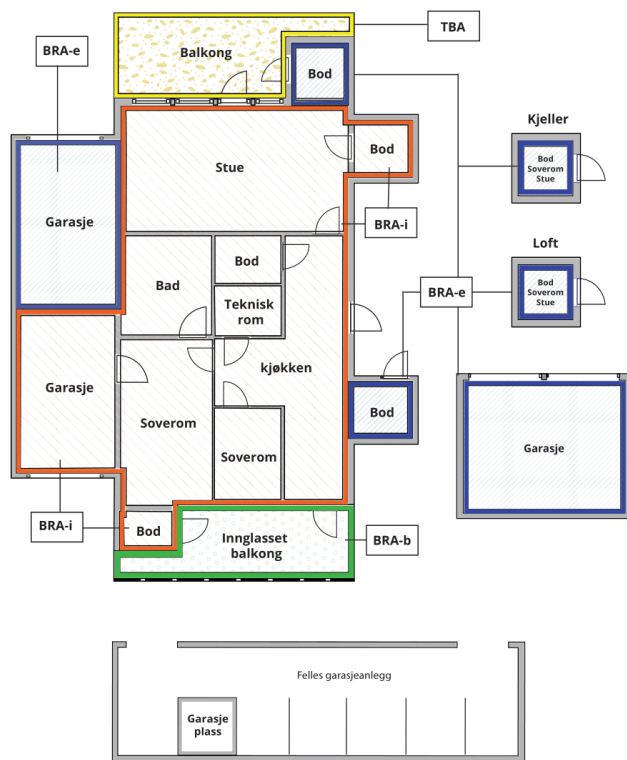
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4 Etasje	85			85	6		85
Kjeller		8		8			8
SUM	85	8			6		93
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré , Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Teknisk rom , Entré- Hybel, Bad/vaskerom- Hybel, Stue/kjøkken- Hybel		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Med seksjonen følger kjellerbod på ca 7,6m²
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	84	9

Kommentar

Seksjonsleilighet

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Finn Kvalheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	279		20	1837 m²	Statens Kartverk	Eiet
Adresse							
Hollendergata 2B							
Hjemmelshaver							
Finn Stanley Keillor Kvalheim 1/1							
Boligselskap		Eierandel			Forretningsfører		Organisasjonsnr
Sameiet		84 / 4920			USBL		921251319
Hollenderkvartalet							
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 16 173 31.12.2023			Kr. 0 13.06.2024				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Grønland.
Det er et sentrums-område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.
Gangavstand til middelalderparken og Botsparken med parkområder.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og andre typer bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Eiet fellestomt på 1 837 m²

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
CODAN Forsikring	1102549			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	13.06.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Statens Kartverk	18.06.2024	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest-Bygg.	02.07.2021	Plan & bygningsetaten	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	20.06.2015	Originale byggetegninger	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/MA2090>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	40240027
Adresse	Hollendergata 2B		
Postnr.	0191	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Codan forsikring	Polise/avtalensr	polisenr. 1102549
Selger 1 Fornavn	Finn S. Keillor	Etternavn	Kvalheim

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Sopp på silikon fuge i dusj. Den er nå utbedret.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye fuger i dusj i hoved bad uke 25/2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Det er ikke skorstein i leiligheten

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

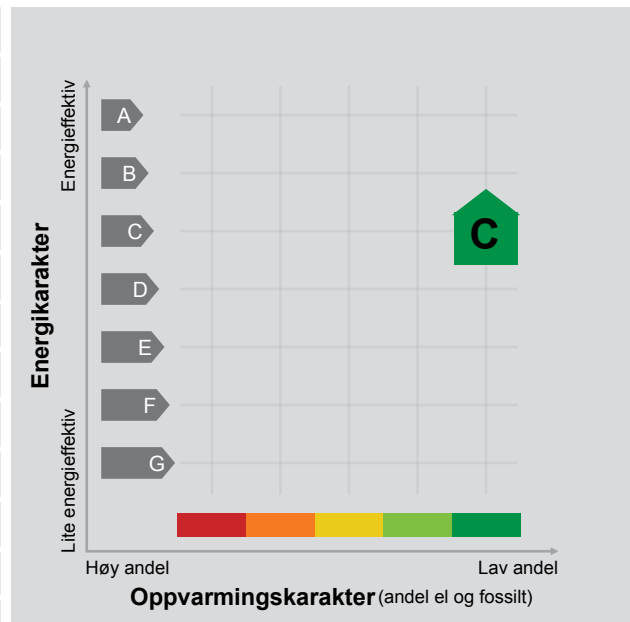
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 18/06/2024 18:29:19 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Hollendergata 2B
Postnummer	0191
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300581188
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	00929a26-ecce-4d6e-80af-988616e76179
Dato	17.06.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 byggskaader.

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
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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 energimerkeordningen. 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. **24 24 05 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hollendergata 2B
Postnummer: 0191
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 17.06.2024 14:00:43
Energimerkenummer: 00929a26-ecce-4d6e-80af-988616e76179

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 230
Bruksnummer: 279
Seksjonsnummer: 20
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300581188

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

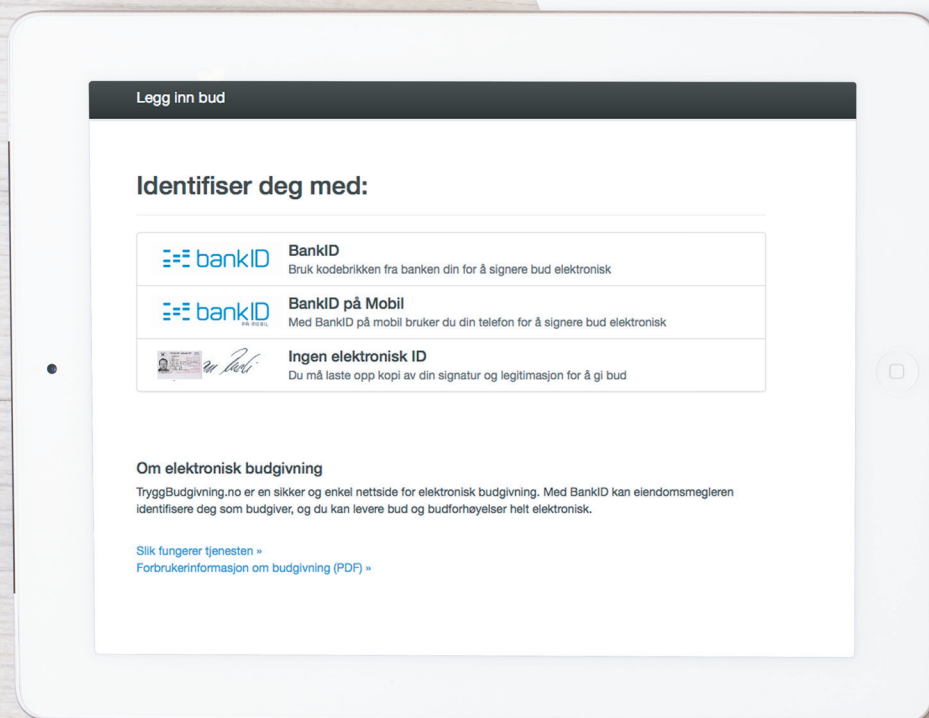
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273495/lyaxguxizo>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

Premium rådgivning

EIE Torshov & Nydalen

Møt en eiendomsmegler på Torshov i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Torshov kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Torshov eiendomsmegling ble etablert i 2001 og er et av meglerkontorene som har holdt til lengst på Torshov. Vi har av den grunn lang erfaring og meget god kunnskap om nærmiljøet. I 2016 valgte Torshov eiendomsmegling AS å bli EIE-kontor. EIE har vært bransjens vekstvinner og prisbelønnet i mange år. På Torshov har vi vært mest omsettende kontor de siste årene, hvor vi hjelper kjøpere og selgere gjennom prosessen hver eneste dag. Vi både kan og elsker eiendomsmegling og nettopp på grunn av dette kan vi vise til meget fornøyde boligselgere og boligkjøpere. Vi er ikke redd for å tenke utradisjonelt og innovativt. Dette, kombinert med EIEs fokus på kompetanse og trygghet, vil gi deg det ultimate av det vår bransje kan tilby.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no