

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 601 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 625,-  
**Selger:** Maria Rasmussen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 44/46 kvm  
**Tomtstr.:** 3088.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 127  
**Snr.** 4  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1002260140

# Ditt nye hjem?

Velkommen til en herlig loftsleilighet i Hollendergata 2E.

Hollenderkvartalet har en ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo urbant og sentralt men samtidig rolig. Her bor du mellom Gamlebyen og Teaterplassen på Grønland, med kun 5 min. gange over til Bjørvika og Oslofjorden. Borettslaget har dessuten en svært flott parkmessig bakgård hvor du kan nyte fine sommerdager i grønne og rolige omgivelser, bare noen få trappetrinn fra din egen bolig.

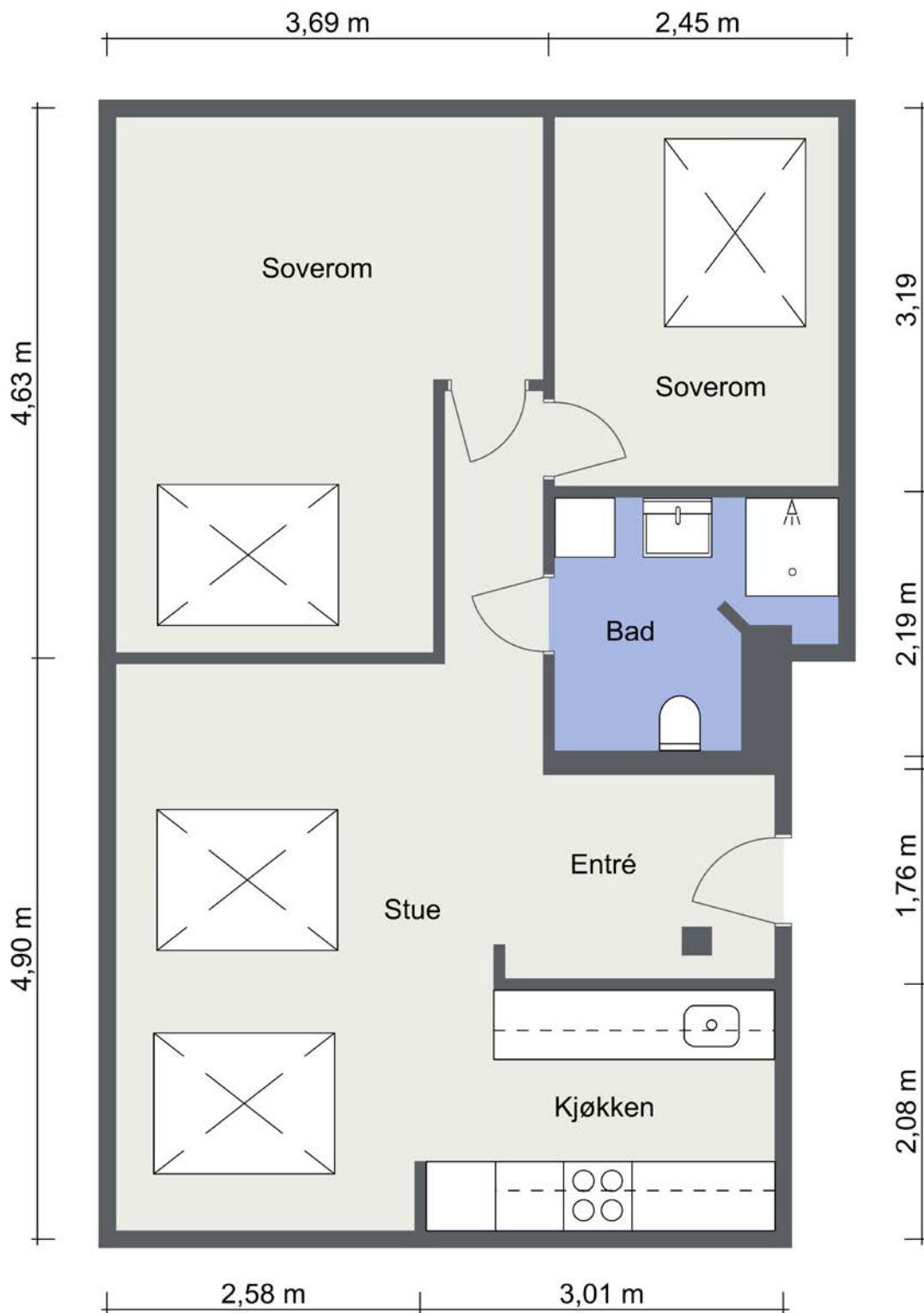
Kvaliteter:

- Sosial planløsning
- Gulvareal på 58 kvm.
- Takhøyde på opptil 3,9 meter
- To gode soverom, begge vendt mot stille omgivelser
- Flott, parkmessig lukket bakgård
- Store takvinduer gir fantastisk lysinnslipp gjennom hele dagen
- Ingen forkjøpsrett
- Lave felleskostnader
- Ingen fellesgjeld
- Kun ca. 5 min gange til Bjørvika, Munch brygge og Sørenga
- "Alt" av fasiliteter og kollektivtilbud i nærheten



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	5
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	55
Nabolagsprofil .....	90
Budskjema .....	99



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Velkommen til denne herlige 3-roms  
loftsleiligheten med attraktiv beliggenhet.

Her får du blant annet gleden av generøs  
takhøyde, to gode soverom, store  
takvinduer, og en åpen, sosial og luftig  
planløsning.











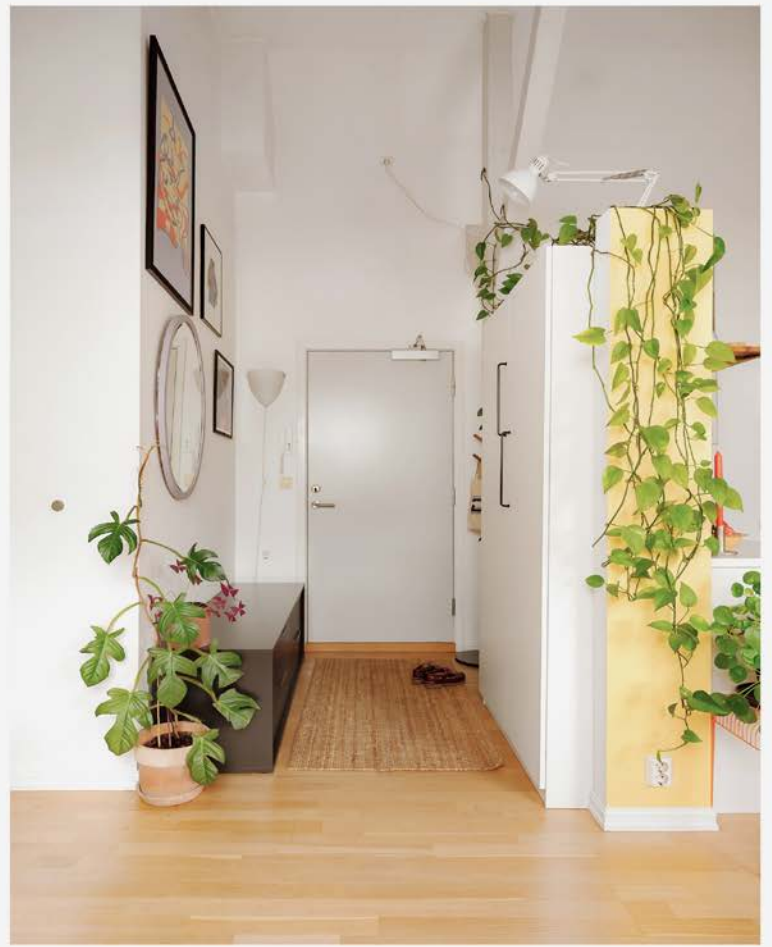


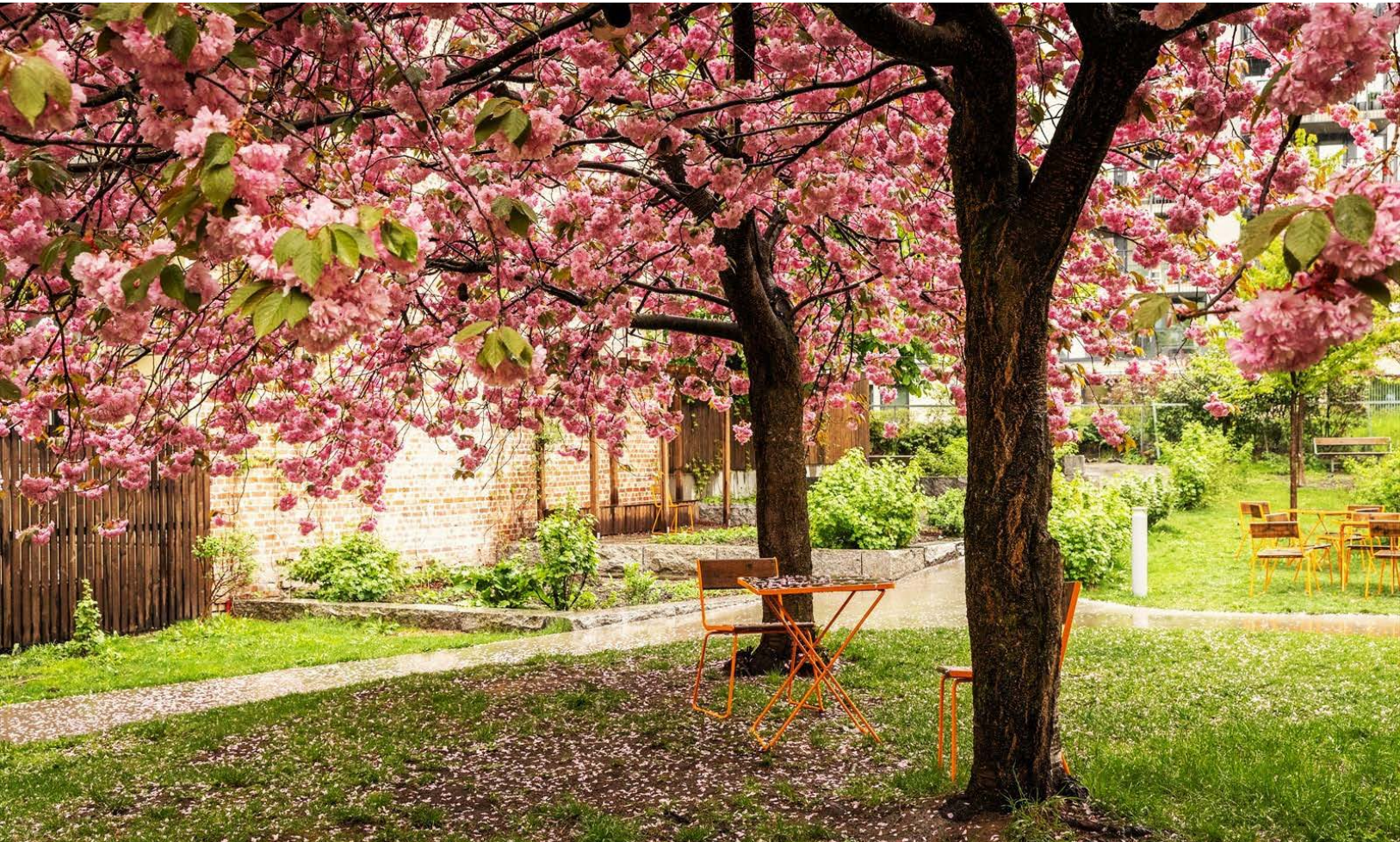
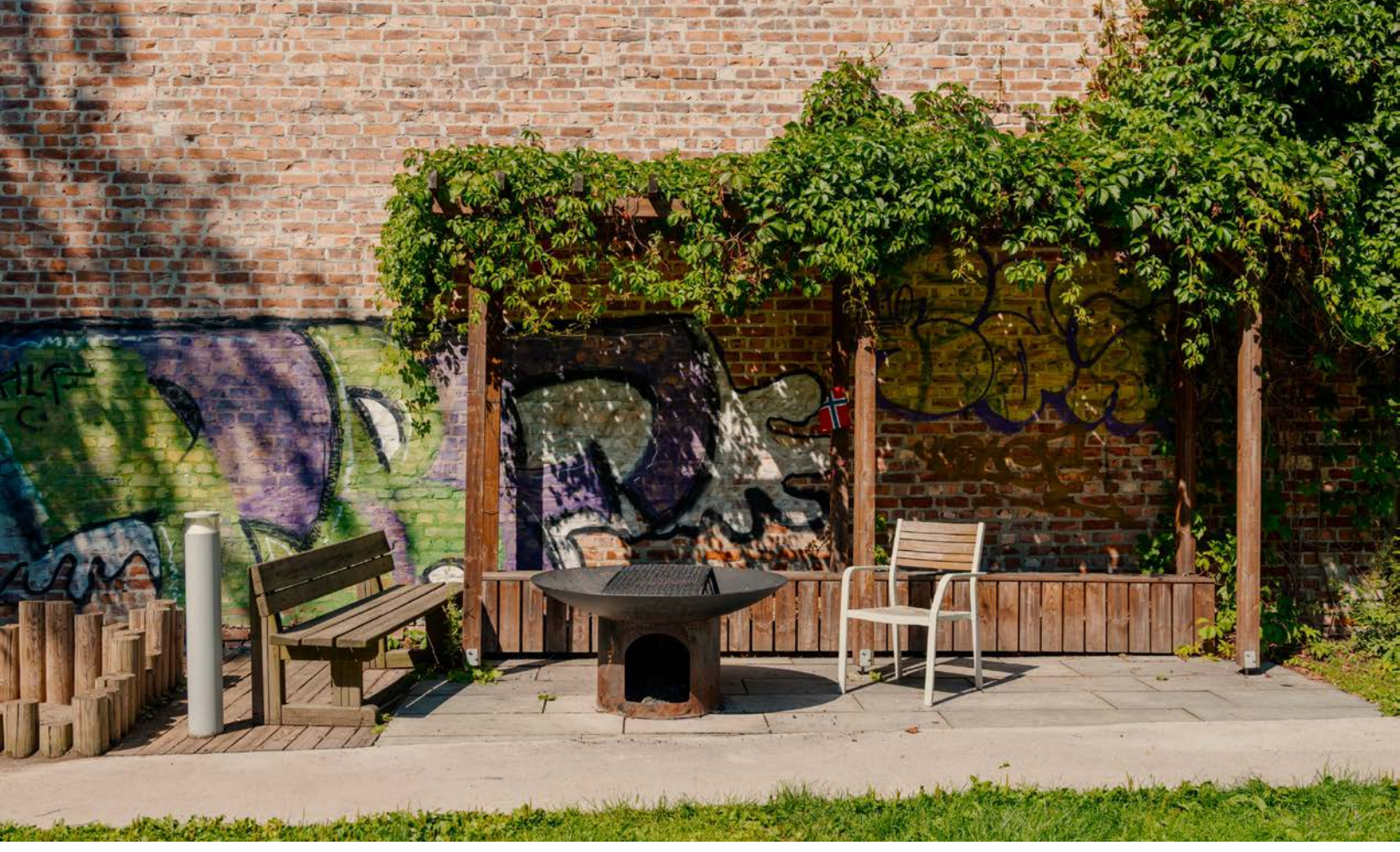








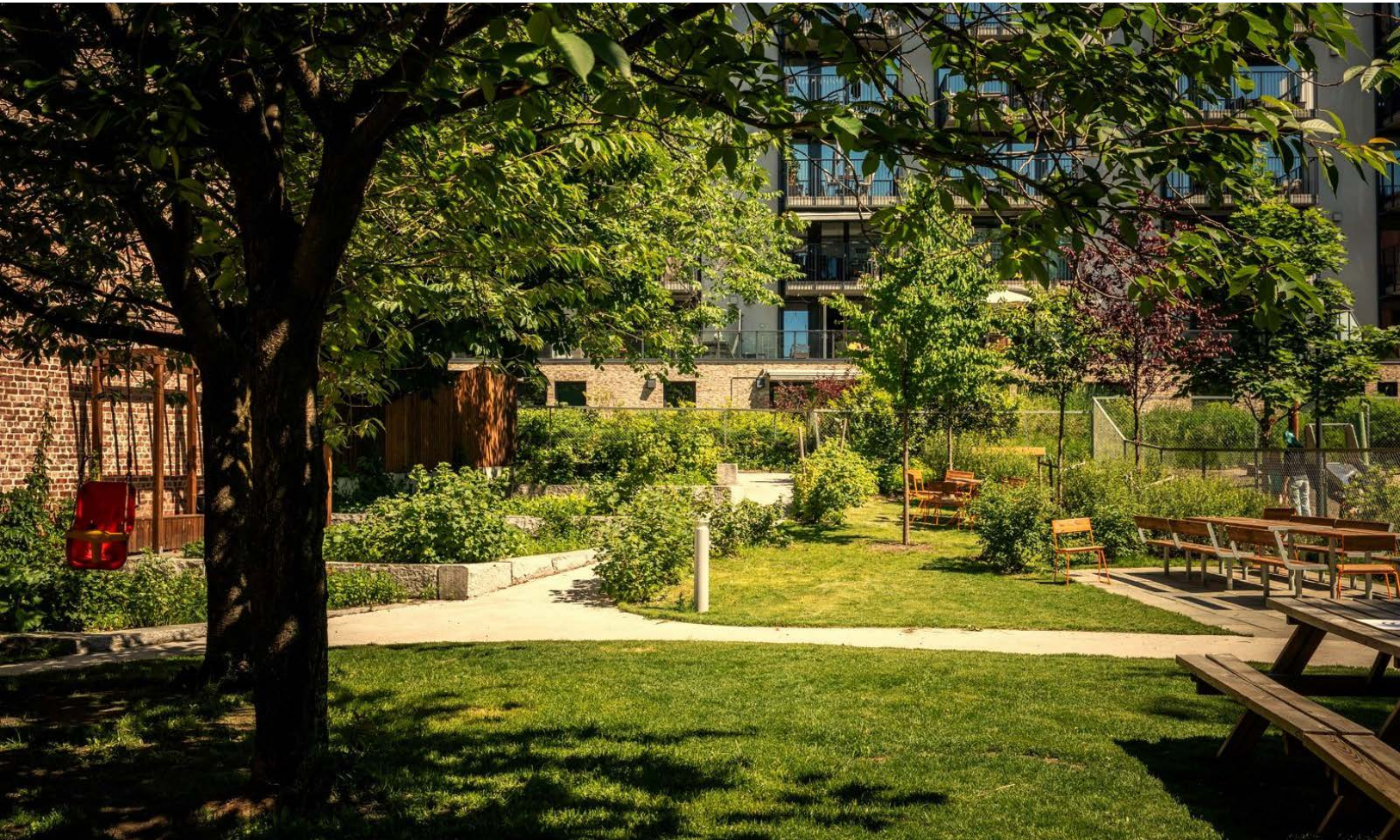
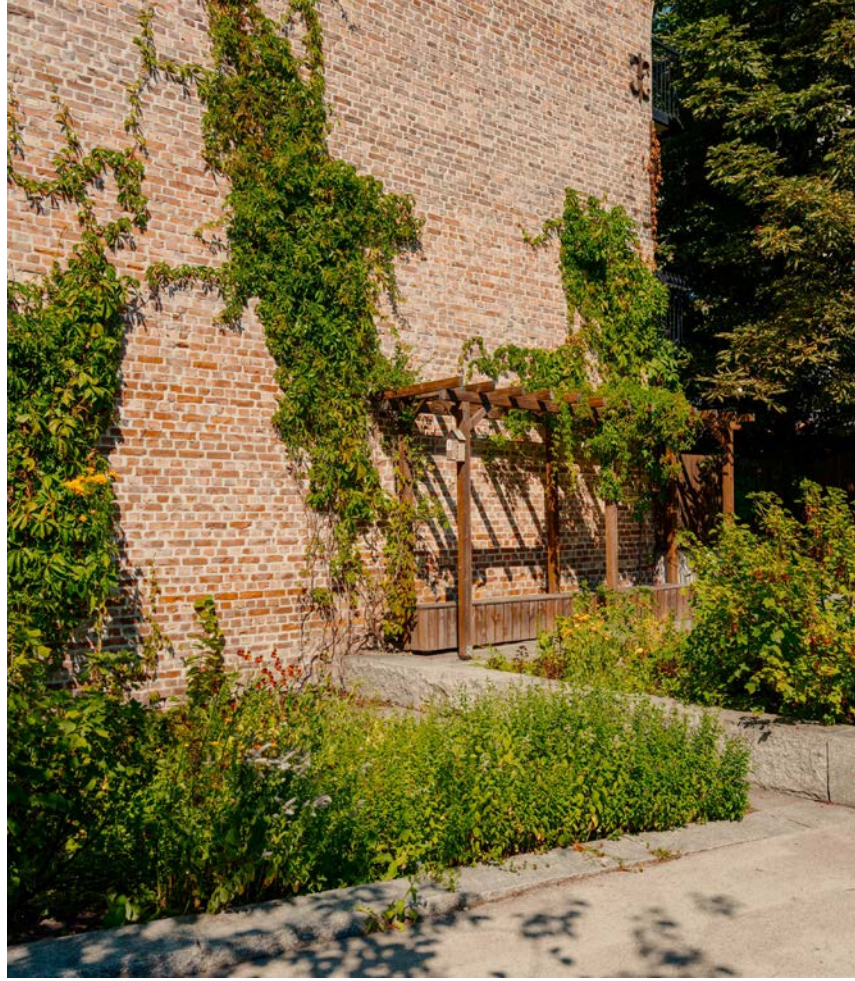




Hollenderkvartalet har en ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig rolig.

Borettslaget har dessuten en svært flott parkmessig bakgård hvor du kan nyte fine sommerdager i grønne og rolige omgivelser, bare noen få trappetrinn fra din egen bolig.

Bygården har en pen fasade i klassisk stil fra slutten av 1800-tallet.



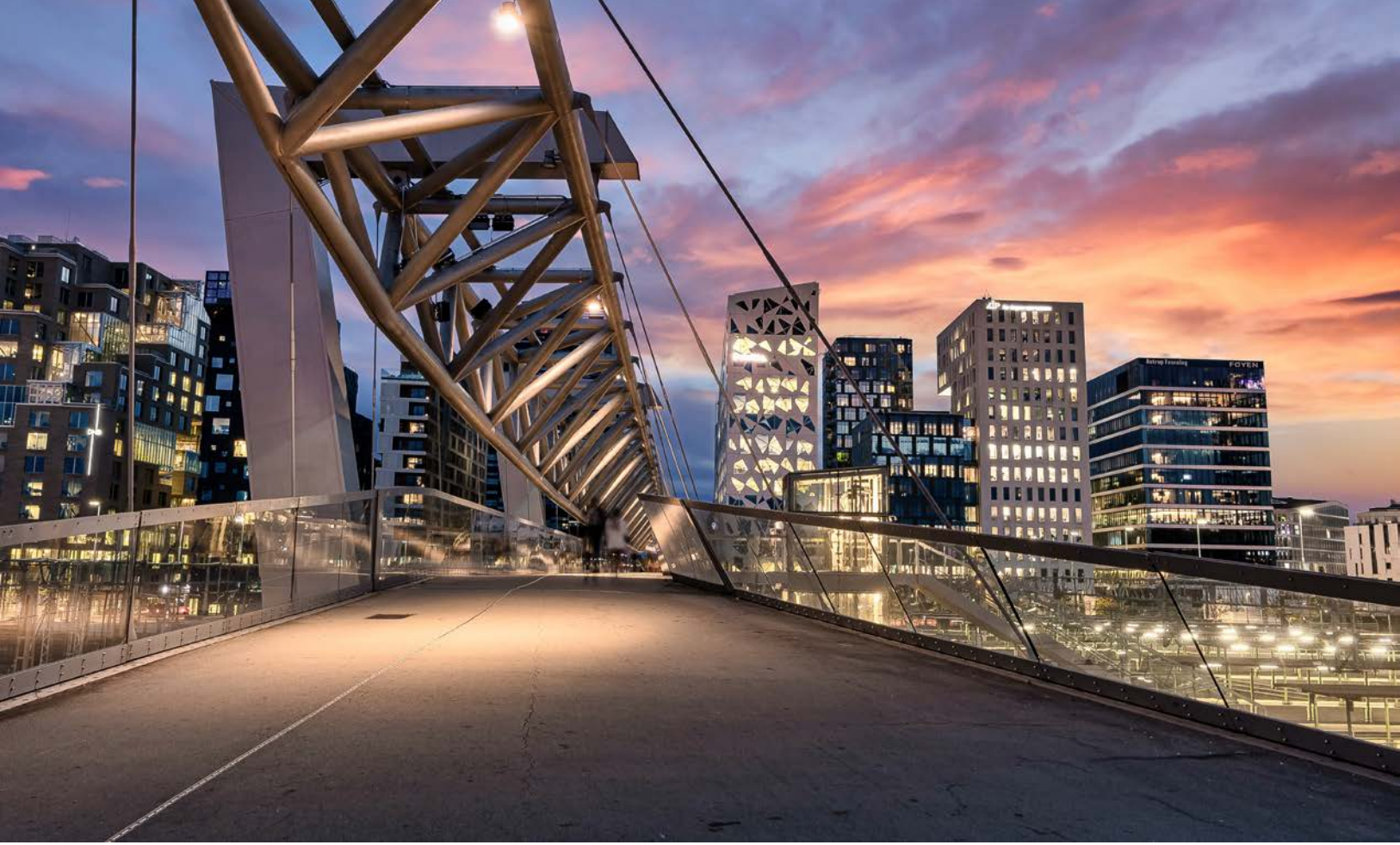
## EN ETTERTRAKTET BELIGGENHET

Boligen er plassert mellom Gamlebyen og Grønland, med 5 min.gange til Bjørvika.

Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. En hyggelig spasertur gjennom Grønland vil du se fargerike frukt- og grøntboder, spisesteder og barer fører deg til Gamlebyen. Er du sprek kan du løpe opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten, som gir deg Oslos flotteste utsikt utover fjorden,

Det er kun broene som skiller Grønland fra det spennende Bjørvika har å by på, alt fra konserter i Operahuset, Munch brygge med en rekke butikker og uteserveringer til bading på Sørenga!





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 46 kvm

TBA: 12 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 2 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

12 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i 5. etasje på ca. 2 m2.

Kott som ikke er måleverdig pga. lav takhøyde over badet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3088.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet mellom Gamlebyne, 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 utendørsscene 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.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) - 0.3 km

Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) - 0.4 km

Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 år) - 0.6 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 0.5 km

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.8 km

Vahl skole (1-7 kl.) - 1 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 1.2 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1.7 km

Hersleb videregående skole - 1.2 km

Heltberg gymnas - 1.3 km

### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

UTVENDIG

Naturstein/mur grunnmur.

Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.

Slemmet og malt mot bakgård.

Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall.

Yttertak besiktiget fra bakkeplan.

INNVENDIG:

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Lyd og brannklassifisert entredør.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Det er sprekker i en fyll i hjørnet på dusjrom. Fugen i dusjrom var slitt og sprukket opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Det er lagt ny fuge i dusjrom utført i 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Ufaglært arbeid: Byttet og monterte ny dusj, dusjdører, servant og speilskap utført i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja. Det ble observert en mugg-flekk (ca. 2 x 2 cm) i et hjørne mellom takbjelke og taket på det ene soverommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: De tok en prøve av muggen og det ble fjernet med et middel som de sprayet på flekken. Fikk forklart at det kom av kondens som hadde samlet seg i hjørnet og at det kunne fikses ved å sette på en dampspærre. Dampspærre ble satt på og det er ikke kommet mugg tilbake. Utført av Mycoteam AS i 2023.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja. Sameiet har meldt at det er observert sølvkre eller skjeggkre i en leilighet i 3.etg. Fikk utdelt fanger for å kartlegge om det var andre leiligheter som også hadde det. Det er ikke informert om funn i andre leiligheter eller etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: Skifting av nytt armatur med nye rør og montering av lekasjesikring. Utført av Andenæs Vvs Aa i 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: Endret stikk til ny stekeovn, innstalerte komfyrvakt og satte inn en stikk over kjøkkenbenken. Samsvarserklæring ligger i boligmappa. Utført av EL Alliansen i 2025.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja. Bygging av det de kaller "Nye Landbrukskvartalet" <https://www.landbrukskvartalet.no/>

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja. Det ble gjennomført en kontroll på alle takvinduene i 2025 i regi av sameiet Hollendergata 2-4-6. Hvor alle vipperammer og vinduer med behov for fornying ble byttet ut. 3/4 vinduer med vipperamme ble byttet ut i leiligheten.

### **Innhold**

5. etasje: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Bod i 5. etasje på ca. 2 kvm. Kott som ikke er måleverdig pga. lav takhøyde over badet.

Balkong på 12 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen

kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i en flis i dusjen, og i en gulvflis utenfor dusjsonen.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har kollektiv avtale om kabel-tv. Internett og kabel-tv betales av den enkelte og etter eget valg fra Global Connect.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad og panelovner.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 600 000

### **Omkostninger kjøper**

4 600 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 601 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 610 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 613 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 290 510 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 162 040 for år 2025

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er på kr 3 625,- pr. mnd. og inkluderer trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 625

### **Andel fellesgjeld år**

2026

**Andel fellesformue**

Kr 25 344

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Hollendergata 2-4-6 Borettslag;

**Organisasjonsnummer**

988823430

**Andelsnummer**

4

**Om borettslaget**

Borettslaget er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund den 27.10.2005 med organisasjonsnummer 988 823 430. Borettslaget består av 17 andelsleiligheter. Eiendommen har gnr 230 bnr 127, 128 og 129 i Oslo kommune, og består av 17 loftsleiligheter i de 3 nevnte gårdene. Hollendergata 2-4-6 Sameie eier tomten og gårdene, og borettslaget er en del av sameiet.

Borettslaget er forsikret gjennom Hollendergata 2-4-6 Sameie. Borettslaget er en del av et sameie, og det er sameiet som eier gårdene og er ansvarlig for drift og vedlikehold.

Styreleder opplyser pr 23.04.2026 om at det er planlagt nytt callinganlegg og nøkkelsystem forhåpentligvis i løpet av 2026, men kostnadene ved det dekkes av driftsmidlene våre. Felleskostnadene pleier å økes ved årsskifte, og som regel er det fordi kommunale avgifter og forsikring øker.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 12114148677, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 346

Saldo per 13.04.2026: 2 055 088

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.01.2055 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 336 197

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 308 356

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

### **Forkjøpsrett**

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjenning**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 127, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune. Andelsnr. 4 i Hollendergata 2-4-6 Borettslag; med orgnr. 988823430

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/127/4:

15.11.1921 - Dokumentnr: 925078 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1933 - Dokumentnr: 942736 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1933 - Dokumentnr: 942734 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettighetshaver: Hollendergaten 4 og 6

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1933 - Dokumentnr: 942735 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Hollendergaten 4 og 6

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1949 - Dokumentnr: 314906 - Erklæring/avtale

Best om lysåpninger i gavlvegg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2006 - Dokumentnr: 24895 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/6089

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 1893 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998. Det foreligger ferdigattest for ombygging av råloft til leilighet datert 09.01.2006.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk. Kjøkken og entre er flyttet slik at entre er mellom kjøkken og bad.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.01.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse bevaring kulturmiljø, båndlegging etter lov om kulturminner, bygg kulturminner m.m. som skal besvares ihht reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4660, datert 26.09.2012.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering  
5 000 Fotografering  
5 000 Innhenting av kommunale opplysninger  
19 900 Markedspakke premium  
6 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Opplysninger fra forretningsfører  
1 910 Sikkerhetsstillelse  
15 390 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Utleggsgebyr  
2 800 Visninger/overtakelse per stk.  
6 750 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport  
Totalt kr: 117 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristina Erevik  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Kristina.Erevik@aktiv.no  
Tlf: 948 63 056

**Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

**Salgsoppgavedato**

23.04.2026


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hollendergata 2E , 0190 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 127, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1104

Referansenummer: ZV7001

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde i Gamlebyen. Kort gangavstand til både Tøyenbadet, Botanisk hage og Middelalderparken med omkringliggende parkanlegg

Eiet tomt på 3 089 kvm som tilhører borettslaget. Bakgården deles mellom sameiet og borettslaget i blokkene.

Leiligheten ble bygget i 2006, da gårdens råloft ble gjort om til leiligheter. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad og panelovner.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i område.

Naturstein/mur grunnmur.

Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.

Slemmet og malt mot bakgård.

Støpt kjellergulv .

Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med

korrugerte plater i metall. Yttertak besiktiget fra bakkeplan.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

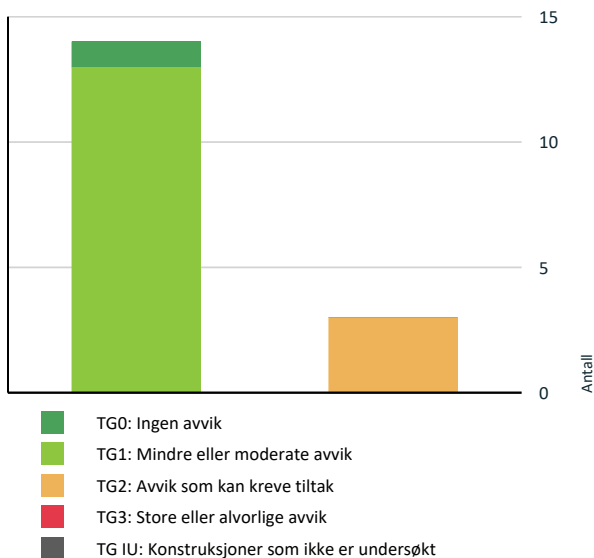
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Fant ikke tegninger av loftet i Hollendergata 2E hos Plan- og bygg sine hjemmesider.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 5. Etasje/loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje/loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Det ble utført en kontroll på takvinduene i regi av sameie hvor vipperammer og vinduer ble byttet ut. 3/4 vipperammer og vinduer ble byttet i denne leiligheten i 2025.

Ett takvindu i stuen fra 2006.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Lyd og brannklassifisert entredør.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det er parkett på gulvene.  
Parkett ble slipt og lakkert i 2021.

Det er malte slette veggoverflater.

Det er malte plater i takene.  
Skråtak i deler av leiligheten md takhøyde fra 70 cm til 390 cm.

Oveflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Det er glatte dører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

### VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE/LOFT > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet ble bygget i 2006.

## 5. ETASJE/LOFT > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

## 5. ETASJE/LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i en flis i dusjen, og i en gulvflis utenfor dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Det anbefales å skifte flisene med sprekker.



## 5. ETASJE/LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE/LOFT > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin .

Det ble montert ny dusj, dusjvegger, servant og speilskap på badet i 2024.

## 5. ETASJE/LOFT > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

## 5. ETASJE/LOFT > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist fukt i veggen mot badet.



## KJØKKEN

## 5. ETASJE/LOFT > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny komfyr og induksjonstopp 2026.

# Tilstandsrapport

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

## 5. ETASJE/LOFT > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk ut i kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet. Det er stoppekraner i rommet over badet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er plast avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer. Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2005 plassert på loftsrom over bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopppentil.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Det ble utført el tilsyn i 2026. Mangelen er utbedret.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Satte inn ny komfyr og induksjonstopp. EL Alliansen, monterte ny nedtrappings modul, komfyrvakt, et støpsel til platetopp og stikk over benk i 2026. (Har Samsvarserklæring på arbeidet)**

## Inntak og sikringsskap

3. 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



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

# 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

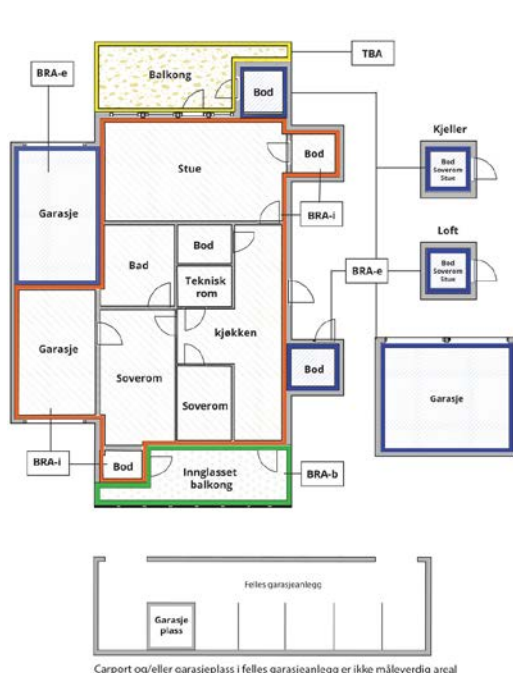
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje/loft	44	2		46		12	58
<b>SUM</b>	<b>44</b>	<b>2</b>				<b>12</b>	<b>58</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje/loft	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	Bod	

### Kommentar

Bod i 5. etasje på ca. 2 m2.

Kott som ikke er måleverdig pga. lav takhøyde over badet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Fant ikke tegninger av loftet i Hollendergata 2E hos Plan- og bygg sine hjemmesider.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	127		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hollendergata 2E

### Hjemmelshaver

Brodwall Elias Myrstad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde i Gamlebyen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 3 089 kvm som tilhører borettslaget. Bakgården deles mellom sameiet og borettslaget i blokkene.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Maria Rasmussen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hollendergata 2E

0190 Oslo

0301-230/127/0/4



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er sprekker i en fyll i hjørnet på dusjrom.  
Fugen i dusjrom var slitt og sprukket opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er lagt ny fuge i dusjrom.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet og monterte ny dusj, dusjdører, servant og speilskap.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ Ja

Det ble observert en mugg-flekk (ca. 2 x 2 cm) i et hjørne mellom takbjelke og taket på det ene soverommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Mycoteam AS

**Beskrivelse av arbeidet:** De tok en prøve av mugget og det ble fjernet med et middel som de sprayet på flekken. Fikk forklart at det kom av kondens som hadde samlet seg i hjørnet og at det kunne fikses ved å sette på en dampspærre. Dampspærre ble satt på og det er ikke kommet mugg tilbake.

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Sameiet har meldt at det er observert sølvkre eller skjeggkre i en leilighet i 3.etg.

Fikk utdelt fanger for å kartlegge om det var andre leiligheter som også hadde det. Det er ikke informert om funn i andre leiligheter eller etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Andenæs Vvs As

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifting av nytt armatur med nye rør og montering av lekasjesikring.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** EL Alliansen

**Beskrivelse av arbeidet:** Endret stikk til ny stekeovn, innstallerte komfyrvakt og satte inn en stikk over kjøkkenbenken. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Bygging av det de kaller "Nye Landbrukskvartalet" <https://www.landbrukskvartalet.no/>

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det ble gjennomført en kontroll på alle takvinduene i 2025 i regi av sameiet Hollendergata 2-4-6. Hvor alle vipperammer og vinduer med behov for fornying ble byttet ut. 3/4 vinduer med vipperamme ble byttet ut i leiligheten.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 2



Hollendergata 2-4-6 Brl	<b>Vår ref.:</b> 831/4	<b>Fødselsdato eier:</b> 22.01.1993
Hollendergata 2 E	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	
0190 OSLO	<b>Eiere:</b> Maria Rasmussen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 823 430	<b>Andelsnr:</b> 4	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 3 625

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	150
	Felleskostnader	3 460
	Kabel-TV-avgift	15

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 51 811
Klient ajourf. lån:	21 680 425,25	Klient gj. s. årsoppg.: 3 024 287

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114148677, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 346

Saldo per 13.04.2026: 2 055 088

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.01.2055 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 336 197

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 308 356

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Linda Waage Pedersen

Adresse: Hollendergata 6a

Postnr/-sted: 0190 OSLO

E-post: N/A

## 5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

		Gjeld:	51 811	Andre inntekter:	1 094
Annen formue:	25 344	Utgifter:	0		

## 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 230/127

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3089

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr:	H0504
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Ingen ()			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 2 av 2



Hollendergata 2-4-6 Brl	<b>Vår ref.:</b>	831/4	<b>Fødselsdato eier:</b>	22.01.1993
Hollendergata 2 E	<b>Type:</b>	Frittstående borettslag		
0190 OSLO	<b>Eiere:</b>	Maria Rasmussen		
<b>Organisasjonsnr:</b>	988 823 430			

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

#### Fasiliteter:

##### KABEL-TV OG BREDBÅND

Borettslaget har kollektiv avtale om kabel-tv

##### VEDLIKEHOLD

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

##### FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

##### BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Korttidsutleie over 30 dager pr år er ikke tillatt.

##### FORSIKRING

Borettslaget er forsikret gjennom Hollendergata 2-4-6 Sameie

Annen informasjon:



# Innkalling til generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

## **Generalforsamling i Hollendergata 2-4-6 Brl**

Torsdag 19.06.2025, kl 17:00  
Digitalt

### **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Hollendergata 2-4-6 Brl**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

### **2. Årsmelding 2024**

### **3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025**

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**  
Styret foreslår kr 30.000,- i styrehonorar for 2024

### **4. Valg av tillitsvalgte**

#### **4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Linda Waage Pedersen, som stiller til gjenvalg

#### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Anita Olset, som stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Rasmussen

## **5. Opplesning og godkjenning av protokoll**

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

Vel møtt!

Oslo, 06.05.2025

Styret i Hollendergata 2-4-6 Brl

Styreleder, Linda Waage Pedersen  
Styremedlem, Maria Rasmussen  
Styremedlem, Anita Olset

# ÅRSMELDING 2024



## Årsmelding 2024 for Hollendergata 2-4-6 Brl

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Linda Waage Pedersen  
Styremedlem, Maria Rasmussen  
Styremedlem, Anita Olset

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på [linda\\_w\\_pedersen@yahoo.no](mailto:linda_w_pedersen@yahoo.no)

### Forretnings- og regnskapsførsel

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

### Generelle opplysninger om Hollendergata 2-4-6 Brl

Borettslaget er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund den 27.10.2005 med organisasjonsnummer 988 823 430.

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Eiendommen har gnr 230 bnr 127, 128 og 129 i Oslo kommune, og består av 17 leiligheter i de 3 nevnte gårdene. Hollendergata 2-4-6 Sameie eier tomten og gårdene, og borettslaget er en del av sameiet.

### Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

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

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

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Styret har ikke utarbeidet eget system for internkontroll. Borettslaget følger HMS reglene som gjelder for sameiet.
- Borettslaget har ingen ansatte.
- Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som anses som normalt for et boligselskap.
- Borettslaget forsøker å ivareta likestillingslovens krav med hensyn til fordeling av styreverv på begge kjønn.

## Forsikring

Eiendommen til Hollendergata 2-4-6 Brl er forsikret under Sameiets forsikring i Gjensidige med polisnr. 77940213.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Borettslaget har ikke opparbeidet forsikringsfond til egenandelen. Styret må avgjøre i det konkrete tilfelle om laget eller andelseieren skal dekke egenandelen.

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

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

## Styrets arbeid i 2024

Det har i inneværende styreperiode, fra juni 2024 til mai 2025, blitt avholdt 0 styremøter. Styret behandler saker enkeltvis når det er behov for det. Samarbeidet i styret har vært godt, og vi har jevnlig kontakt via e-post og telefon.

Borettslaget har avholdt både ordinær og ekstraordinær generalforsamling i 2024. Agenda på ekstraordinær generalforsamling var valg av ny revisor, Blåberg.

Styreleder har i tillegg deltatt på et samarbeidsmøte om fellesparken i kvartalet vårt, og har representert alle borettslagets 17 andeler ved sameiets årsmøte.

02.05.2025

# ÅRSREGNSKAP 2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	927 223	854 254	0	924 300
<b>Sum</b>		<b>927 223</b>	<b>854 254</b>	<b>0</b>	<b>924 300</b>
<b>Sum</b>		<b>927 223</b>	<b>854 254</b>	<b>0</b>	<b>924 300</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	32 024	40 029	0	29 500
Lønn og honorar	3	3 423	3 423	0	3 423
Eksterne tjenester	4	131 454	350 739	0	690 000
Kabel-tv og bredbånd		1 530	3 060	0	3 060
Andre driftsutgifter	5	24 525	41 778	0	42 000
<b>Sum</b>		<b>192 956</b>	<b>439 029</b>	<b>0</b>	<b>767 983</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>734 268</b>	<b>415 225</b>	<b>0</b>	<b>156 317</b>
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		162 654	0	0	0
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>896 921</b>	<b>415 225</b>	<b>0</b>	<b>156 317</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	6	14 237	6 211	0	0
Rentekostnad	7	248 176	224 445	0	0
Andre finansposter	8	8 187	-11 320	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-242 127</b>	<b>-206 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>654 795</b>	<b>208 311</b>	<b>0</b>	<b>156 317</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-12 454	2 098 818	0	0
Andre endringer i disponible midler	9	-527 546	-1 904 567	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>9</b>	<b>114 795</b>	<b>402 562</b>	<b>0</b>	<b>156 317</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	34 889 812	34 889 812
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 889 812</b>	<b>34 889 812</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-1 728	0
Andre fordringer		0	6 489
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		576 846	101 487
Innestående på særvilkår		0	315 205
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>575 117</b>	<b>423 180</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 464 930</b>	<b>35 312 993</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		85 000	85 000
Annen egenkapital 1.1		-531 308	-739 618
Årets resultat	9	654 795	208 311
<b>Sum egenkapital</b>		<b>208 487</b>	<b>-446 308</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	2 086 365	2 098 818
IN-innbetalinger	11	19 880 298	20 042 952
Andel langs.gjeld sameier m/pant	10	963 263	1 328 156
Borettsinnskudd		12 268 756	12 268 756
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 198 682</b>	<b>35 738 682</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 487	0
Leverandørgjeld		0	6 415
Påløpne renter		40 024	1 259
Annen kortsiktig gjeld		3 250	12 944
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 761</b>	<b>20 618</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 256 443</b>	<b>35 759 300</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 464 930</b>	<b>35 312 993</b>

Oslo 31.12.24

Styret i Hollendergata 2-4-6 Brl

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Linda Waage Pedersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Maria Rasmussen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anita Olset  
Styremedlem

# PROTOKOLL 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hollendergata 2-4-6 Brl torsdag 19.06.2025 kl. 17:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Hollendergata 2-4-6 Brl

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 4 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Terje Jøraas valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

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

**3.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

**3.4 Orientering om budsjett for 2025****Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)****Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 30 000.

**4. Valg av tillitsvalgte****4.1 Valg av styreleder for 2 år****Vedtak:**

Linda Waage Pedersen ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.

**4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år****Vedtak:**

Anita Olset ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

**5. Opplesning og godkjenning av protokoll****Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.20.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Linda Waage Pedersen, for 2 år

Styremedlem, Anita Olset, for 2 år

Styremedlem, Maria Rasmussen, 1 år igjen

# Husordensregler for Hollendergata 2-4-6 Sameie

## 1. BRUK AV LEILIGHETEN

### 1.1 Generelt

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

### 1.2 Støy

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

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

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

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

### 1.3 Musikkundervisning

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

### 1.4 Vedlikehold

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

### 1.5 Vasker og sluk

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

### 1.6 Frostskader

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

### 1.7 Lekkasjer og stoppekraner

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

### 1.8 Elektriske anlegg

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

### 1.9 Lufting

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

#### 1.10 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

#### 1.11 Grilling

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

#### 1.12 Røyking

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

## 2. BRANNSIKKERHET

### 2.1 Forebygging

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

### 2.2 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

### 2.3 Hvis brannalarmen utløses

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

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

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

## 3. UMLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

### 3.1 Melding

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

### 3.2 Innflytningsgebyr

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

### 3.3 Ansvar

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

## 4. LEILIGHETEN UTVENDIG

### 4.1 Vedlikehold av terrasser og balkonger

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

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

## **5. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG**

### **5.1 Trappeoppganger**

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.

Barnevogn og rullator kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av søppel, sko, møbler el.l.

### **5.2 Kjellerganger, m.v.**

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

### **5.3 Bruk av åpen flamme**

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

### **5.4 Barns lek**

Trappeoppganger og fellesrom skal ikke brukes av barn til lek.

### **5.5 Rengjøring etter tilsmussing**

Alle er ansvarlige for å holde fellesarealer rene og ryddige.

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg. Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

## **6. DØRER OG PORTER**

### **6.1 Låsing av dører**

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.

Ingen uvedkommende må slippes inn.

### **6.2 Elektriske tavler**

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

### **6.3 Melding om defekte låser**

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret/vaktmester.

## **7 ANSVARFORHOLD**

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

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

### **Ventilasjonsanlegget**

Det anbefales at man benytter kjøkkenventilatorer med kullfilter.

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte.

Endringer i ventilasjonssystemet må godkjennes av styret.

### **Bruk av ovner/piper**

Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for at evt. nye ildsteder blir installert og godkjent etter gjeldende forskrifter.

**Søppel**

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

**Husdyrhold**

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

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre

## **VEDTEKTER FOR HOLLENDERGATA 2,4 OG 6 BORETTSLAG**

### **§ 1. Lagets navn**

Lagets navn er Hollendergata 2,4 og 6 borettslag med forretningskontor i Oslo.

### **§ 2. Lagets formål**

- 1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.
- 2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

### **§ 3. Andeler og andelseiere**

- 1) Borettslaget består av 17 andeler. Hver andel lyder på NOK 5000.
- 2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Borettslaget kan likevel tegne og eie andeler etter lov om borettslag i samsvar med brl kap. 4.

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.

(se borettslagslov § 4-2 (2))

- 3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Hare flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt til en person som styret godkjenner.
- 4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

- 5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

#### § 4. Overføring av andeler

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.
- 2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i vedtektene, jf. borettslagslovens § 5-2.
- 3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan, med unntak av de i andre ledd nevnte tilfeller, ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp - eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.
- 4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager etter at meldingen er mottatt.
- 5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.
- 6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.
- 7) Når en andelseier skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.
- 8) En erverver av en andel har først rett til å få den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.
- 9) Er det bestemt at en ny andelseier skal godkjennes av laget, er den tidligere andelshaveren solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til godkjenning av den nye andelshaveren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelshaver har rett til å erverve andelen.

(jf. borettslagslov §§ 4-4 til 4-7)

## § 5. Bruk av andelen

### 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### 3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

## § 6. Styret

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.
- 2) Generalforsamlingen velger styremedlemmene, jf borettslagsloven § 8-2.

- 3) Funksjonstiden for styremedlemmene er ett år.
- 4) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen jf brl § 8-3 (3).

## **§ 7. Styrets oppgaver**

- 1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- 4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkludert varamedlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- 7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
  1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
  2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, andre ledd (jf. brl. § 1, 3. ledd første punktum), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
- 8) Lagets firma tegnes av leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap.
- 9) Styret kan gi prokura.

## **§ 8. Generalforsamlingen (brl. Kap 7)**

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
- 6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

## **§ 9. Saker som skal behandles på generalforsamlingen**

- 1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
  1. Konstituering
    - a) Opptaking av navnefortegnelse.
    - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
    - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
  2. Årsberetning fra styret.
  3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
  4. Godtgjøring til styret og revisor.
  5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
  6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

- 2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

#### **§ 10. Vedtak på generalforsamlingen**

- 1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.
- 2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- 5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

#### **§ 11. Forretningsførsel**

- 1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

#### **§ 12. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning**

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt senest innen 30. april.
- 3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av disponible midler.
- 4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

- 5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

### **§ 13. Revisjon**

- 1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.
- 2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- 3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- 4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

### **§14. IN-ordning**

Laget har IN-ordning.

### **§ 15. Elektronisk kommunikasjon**

All kommunikasjon fra laget/forretningsfører til andelseierne skal i all hovedsak foregå via elektronisk kommunikasjon,

### **§ 16. Oppløsning**

- 1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
- 2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
- 3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
- 4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

### **§ 17. Vedtektsendring**

- 1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

## **§ 18. Forholdet til borettslovene**

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

**KOPI**

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

09 JAN. 2006

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200309294-28  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid B. Sæther

Arkivkode: 531

Byggeplass: HOLLENDERGATA 2 Eiendom: 230/127/0/0  
Tiltakshaver: Fellesmeieriet BA Adresse: Postboks 113 Kalbakken, 0902 OSLO  
Søker: Thomas P. Kozlowski, siv. ark. Adresse: Schweigaardsgt. 34, 0191 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

**FERDIGATTEST - HOLLENDERGATA 2**

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

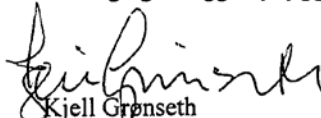
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

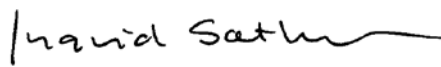
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

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

  
Kjell Grønseth  
For avdelingsenhetsleder

  
Ingrid B. Sæther  
saksbehandler

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



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

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



# Nabolagsprofil

Hollendergata 2E - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 486 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Politihuset Linje 37	2 min 0.1 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	36 min

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	14 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



## Naboskapet

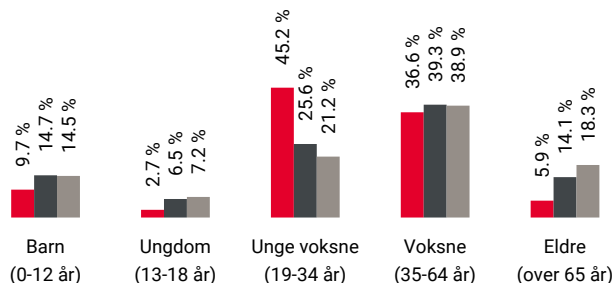
Høflige 56/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands...	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ... 70 barn	7 min 0.6 km




## Dagligvare


Joker Gamlebyen Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Trelastgården PostNord	3 min 0.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

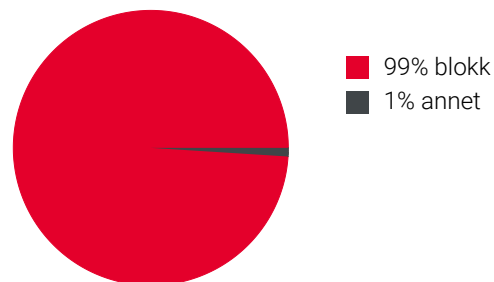
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Ruinparken balløkke 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Urtehagen balløkke 8 min   
Ballspill 0.6 km
-  Grip Gym 3 min 
-  Fresh Fitness Grønland 3 min 

## Boligmasse






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

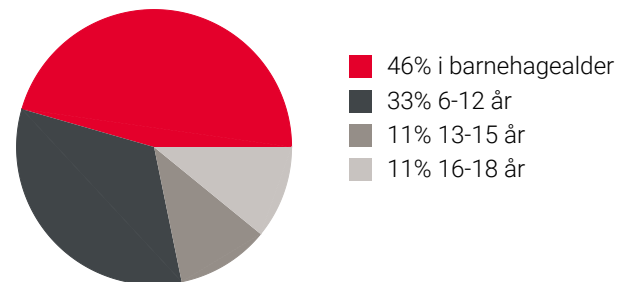
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 5 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

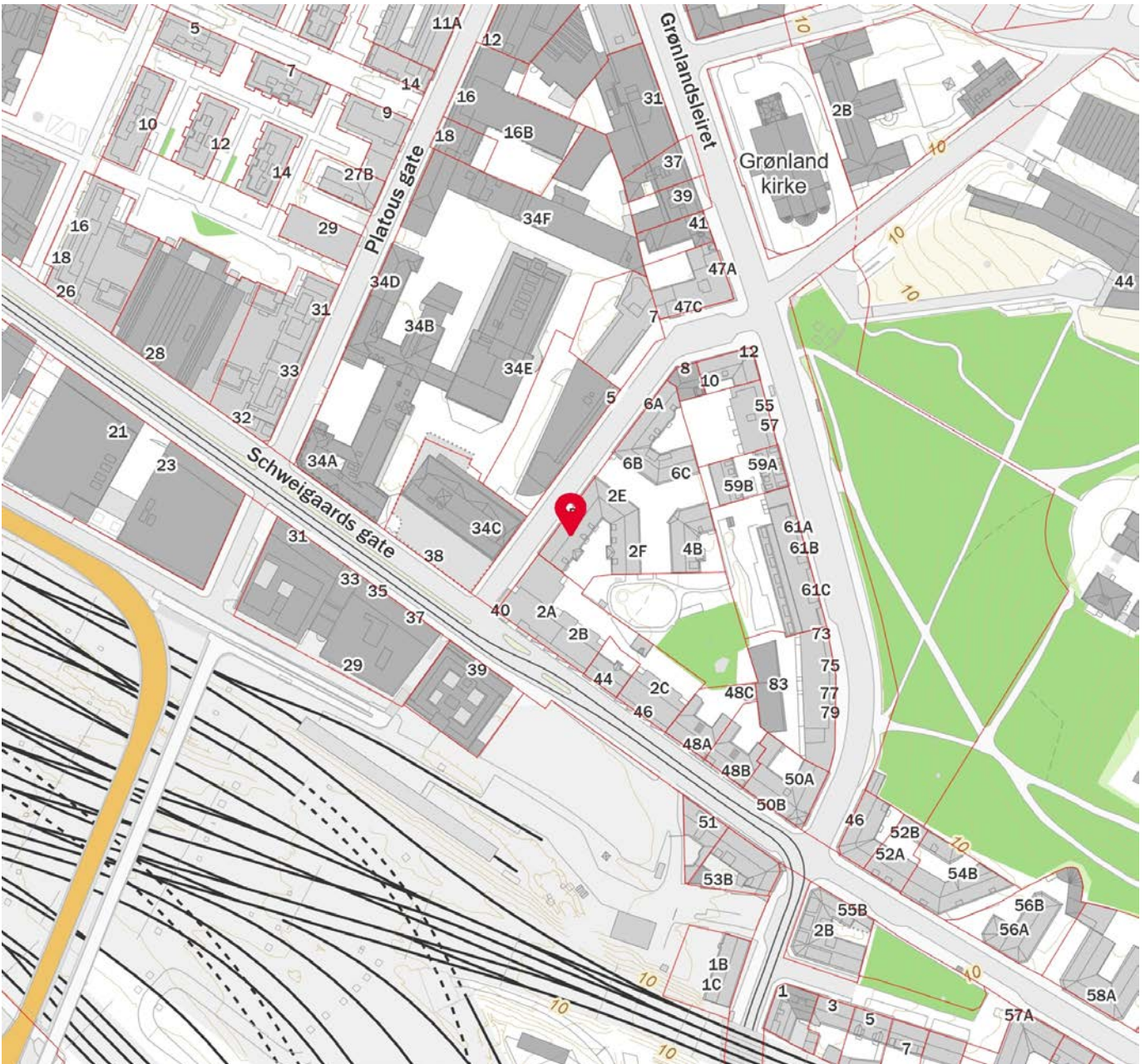
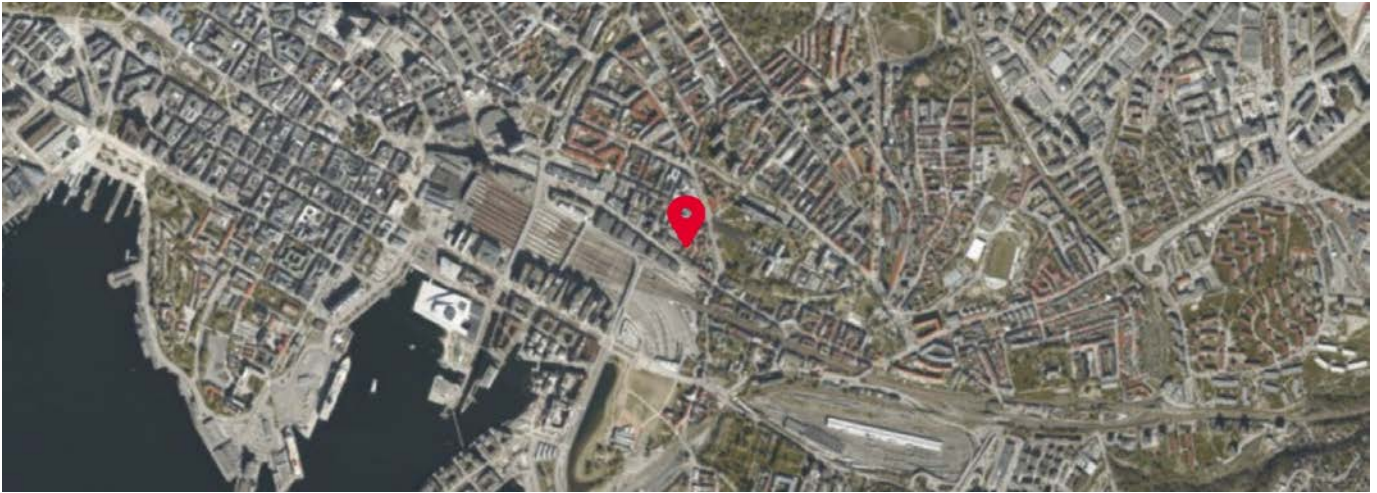


0% 57%

-  Grønlands torg/Grønlands park
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hollendergata 2E  
0190 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473  
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre