Grønlandsleiret 47B, 0190 OSLO



PROPR.NO

Selger
Anders Hverven
97134694

Prisantydning
6 100 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 230 Bnr. 105 Andelsnr. 4

Sentral drømmeleilighet! Lys og stilfull 3-roms med perfekt beliggenhet i et av Oslos mest spennende områder.

PRISANTYDNING
kr 6 100 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 266 438 kr

TOTALPRIS
kr 6 366 438 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 49 790 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 857 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
74kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
681kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1936



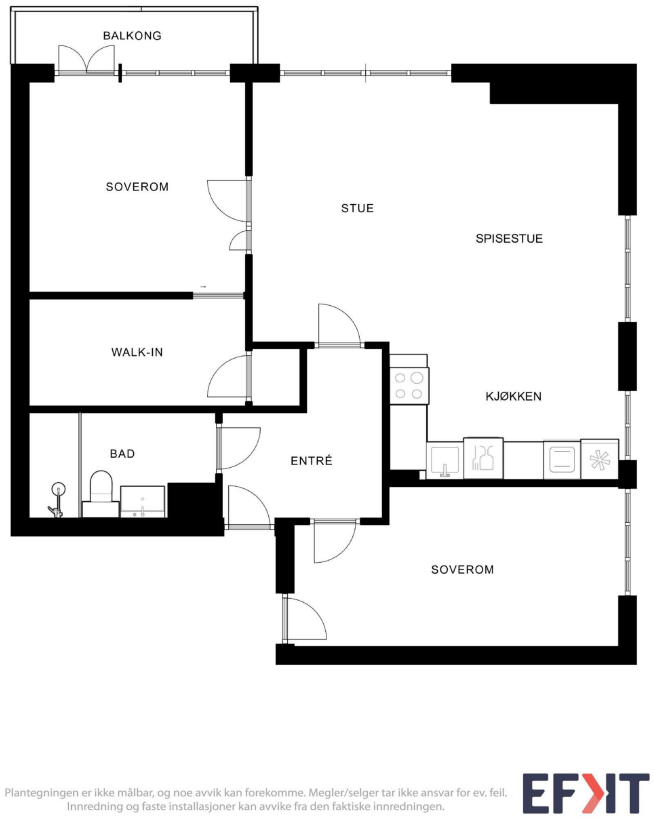
Luftig balkong med utsikt til Grønland kirke og Botsparken.



Den lyse og innbydende stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. God plass til både stor sofagruppe og et spisebord med plass til åtte personer – perfekt for hyggelige middager og sosiale sammenkomster.



Åpent kjøkken med L-formet design i enden av spiseområdet. Moderne KVIK-kjøkken med integrerte hvitevarer.



Plantegning - Det medfølger også loftbod på 4 kvm og kjellerbod på 2 kvm.



Åpen planløsning med rikelig naturlig lys som skaper en varm og innbydende atmosfære.



Vakre teglsteinsdetaljer som gir rommet karakter.

Samme preg går igjen i soverom og gang.



Åpen planløsning med rikelig naturlig lys som skaper en varm og innbydende atmosfære.





Det er plass til stor sofagruppe og tilhørende møblement.



Et lekkert og stilrent kjøkken med KVIK innredning og Siemens integrerte hvitevarer.



Her kan man kokkelere og samtidig være en del av det sosiale selskapet.



Lyst og romslig soverom med utgang til balkong.



Soverom I med franske dører mot stuen og walk-in closet.



Walk-in closet med Pax skap og rikelig med plass til oppheng – perfekt for en organisert garderobe.



God plass til dobbelseng og tilhørende inventar.



Soverom II har mange bruksmuligheter og er av god størrelse.



Soverom II har egen inngangsdør fra trappeoppgangen.





Moderne bad med stilrene detaljer og praktisk plassering mot gang.

Badet ble totalrenovert i 2012 og fremstår fortsatt som moderne og funksjonelt med tidløse fliser, kvalitetsinnredning og en deilig regnfalldusj.



Inngangsdør.



Gang med en sjarmerende dør mot stuen.



Dør i farget glass og klassisk metallinnramming – et vakkert innslag.



Kjøkken - Detaljbilde.



Kjøkken - Detaljbilde.



Kjøkken - Detaljbilde.



Soverom I - Detaljbilde.



Stue - Detaljbilde.



Ditt nye hjem?



Fasade - Alle vinduer i leiligheten, samt balkongdør ble skiftet ut i 2019.



Leiligheten ligger i 3. etasje på hjørnet av Grønlandsleiret og Hollendergata.



Utsikt til Grønland kirke. Selgers eget bilde.

Informasjon om boligen

Innhold
Dette er en moderne og stilfull 3-roms hjørneleilighet i byggets 3. etasje. Leiligheten har en optimal planløsning som utnytter rommet til det fulle. Store vinduer slipper inn naturlig lys og gir en lys atmosfære med utsikt mot Grønland kirke og Botsparken.

Stue
Stuen er romslig og lys med plass til både sofagruppe og stort spisebord. Her er det også en original teglstenvegg. Kjøkkenet ligger som åpen løsning til stuen.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren er testet for funksjons og fungerer tilfredsstillende.

Baderom
Delikat, lyst og flislagt baderom med spottere fra 2024 i himling. Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2012 og fremstår lyst og moderne. Her finner du veggmontert toalett fra Villeroy & Boch, regnfalldusj og termostatstyrt blandebatteri fra mora. Innredningen består av skap med toppmontert servant og speil med integrert belysning. Rommet har elektriske varmekabler. Badet har avtrekk i dusjsonen som er tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg og det er etablert en tilluftsspalte under dør. Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen uten å registrere unormale forhold. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Soverom I
Hovedsoverommet er romslig med utgang til en praktisk brann- og luftebalkong. Det har også en walk-in garderobe, med skyvedør, bestående av stort pax-skap fra IKEA og rikelig med plass til oppheng. Det er et kott tilknyttet walk-in garderoben.

Soverom II
Det andre soverommet er romslig og gir gode muligheter for tilpasning. Rommet egner seg godt som barne- eller gjesterom. Den ene veggen er dekket av tapet med jungelmotiv. Det er også en egen inngangsdør til trappeoppgang på dette soverommet.

Gang
Gangen er innbydende med hattehylle og oppheng av yttertøy. Fra gang er det inngang til bad, soverom II og stuen. Mellom gang og stue er det en eldre dør med farget glass og metallinnramming. Ved inngangsdøren er det montert en porttelefon.

Balkong
Østvendt balkong med adkomst fra soverom. Balkongen har betongrekkverk med en håndløper av stål på topp. Det er fastmontert bord som kan foldes ned til husveggen. Balkongen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019.

Annet
Leiligheten har to boder plassert på loft (4 kvm) og i kjeller (2 kvm). Borettslaget tilbyr en asfaltert bakgård med felles sykkelparkering og tre disponerte parkeringsplasser. Det finnes et felles vaskerom med gode tørkemuligheter. Elektrisk anlegg har automatsikringer. Oppvarmingen skjer via fjernvarme som gir en stabil innetemperatur og gjør det mulig å gå i shorts selv på kalde vinterdager. Oppvarming, varmtvann og 1000/1000 Mbit fiberinternett er inkludert i felleskostnadene.

Overflater

Gulv
1-stavs Laminat i stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom. Laminat med flisdesign i entre.

Vegger
Malt murvegger, teglsten og tapet. Flissatte vegger på badet.

Tak
Malte himlingsflater og etasjeskille. I stue/kjøkken samt begge soverom er det generøs takhøyde på 2,72 meter.

Vaskeloft
Det er fellesvaskeri på loftet i 6. etasje. Her kan beboer booke vasketid på 3 timer. Det er to store industrielle vaskemaskiner som hver kan vaske 8 kg tøy. Man rekker 6 vask på sin booking. Vaskeloftet har også flere tørkestativer, tørkesnorer og 5 varmeskap. Her kan du vaske alle du har av sengetøy, laken, sofaputetrekk, tepper, hvit, sort, 40 eller 60 grader og så slipper du ha noe av det hengende i leiligheten.

Parkering/garasje
Borettslaget disponerer 3 parkeringsplasser i bakgård. Disse 3 loddes ut årlig til de interesserte. Sist trekning var det kun 3 interesserte. Ny trekning blir i mai.

Det er beboerparkering i området rundt borettslaget.

Teknisk standard

Tilstandsgrad
I forbindelse med salget er følgende tilstandsgrader markert i tilstandsrapporten:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) – 10 stk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På grunnlag av dokumentasjon som er fremvist og usikkerhet rundt elanlegget anbefales det kontroll av autorisert firma. **Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.**

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke. Døren subber mot karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Innvending > Overflater: Det er påvist skader på overflater. Det er registrert sprekker i overflater v/vindu på soverom. Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Spesielt i entre og soverom. Det er registrert at gulv i entre ved døren til stue ikke har kontakt med underlaget, som resulterer i mye bevegelse i laminatgulvet.

Innvending > Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig >Innvendige dører: Glassdør i entre/stue er vanskelig å lukke, dørbladet subber i karm. Det er registrert svelling i underkant av dørblad på bad. Det er registrert stedvis mindre skader på dørblader.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik på varmekilde. Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert bomlyd under flis v/servantskap. Det er registrert sprekk i flis v/servantskap. Det er registrert en mindre sprekk i flis v/dør. Jordkabel til gulvvarmen er ikke festet tilstrekkelig.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Det er påvist sprekk i servant. Det er påvist noe svelling i underkant av side-platen på servantskapet.

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert enkelte skjeve kjøkkenfronter og noe skader innvendig i ett skap i forbindelse med innfestning av oppvaskmaskin.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling.

Økonomi

Felleskostnader
Felleskostnader utgjør kr 6 857,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer: Felleskostnader, fibernett, oppvarming, varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, styrehonorar mm.

Informasjon om fellesgjeld/lånevilkår
Andel fellesgjeld utgjør kr 266 438,- ifølge OBOS årsoppgave for 2024.

Informasjon om fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr 49 790,- ifølge OBOS årsoppgave for 2024.

IN-ordning
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsskatt
Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatt for 2025 utgjør kr. 0,- pr. år.

Eiendomsskatt beregnes ut fra boligens verdi, og det er rimelig å anta at neste eier må kunne forvente eiendomsskatt i løpet av de kommende årene.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primær formuesverdi: kr 1 582 000,- hentet fra eiers skattekort 2025.

Beskrivelse av borettslaget
Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Hollendergården borettslag
Orgnr: 947486578
Styreleder: Tor Hojem
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS
Borettslaget består av 31 andeler, fordelt på 3 oppganger.
Bygningen har i tillegg næringslokale som eies av Olav Thon.
Hjemmeside: https://vibbo.no/hollendergarden/om

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Adgang til utleie
Utleie skal godkjennes av styret.

Dyrehold
Ved dyrehold skal det søkes tillatelse fra styret. Per nå finnes det både hund og katt i borettslaget ifølge selger.

Informasjon om strømbruk
Selger sitt strømforbruk i løpet av 2024 var 2 747 kwh. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energimerking
Oppvarmingskarakter**:** Grønn.

Energimerking: G.

Energimerking er hentet fra ENOVA.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et sentralt og urbant boligområde på Grønland, et av Oslos mest pulserende og mangfoldige nabolag. Her har du umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicefasiliteter, dagligvarebutikker som Coop extra, Rema 1000 og Kiwi, samt spesialforretninger med ferske råvarer fra hele verden. Rett i nærheten finner du også en rekke kafeer, restauranter og barer, blant annet de populære kafeene Papegøye, Arv og Retro eller Stockfleths. Grønlands marked byr på en unik shoppingopplevelse, og i nærliggende Bjørvika finner du trendy serveringssteder og kulturtilbud som Deichman Bjørvika, Munchmuseet og Operaen.

Området har gangavstand til alt med populære spisesteder som Mad Love Pizza, ZZ Pizza og The Golden Chimp, samt det spennende nabolaget i Gamlebyen, med steder som Oslo Mekaniske Verksted og Middelalderparken. En kort spasertur tar deg til hippe Grünerløkka med sitt varierte tilbud av kafeer, restauranter og butikker.

For rekreasjon og trening har du flere flotte grøntområder i nærheten, som Klosterenga park, Botanisk hage, Sofienbergparken og Tøyenparken, hvor blant annet Øyafestivalen arrangeres hver sommer. Tøyenbadet, som åpnet i 2024, tilbyr et moderne badeanlegg med både innendørs- og utendørsbassenger. Det er også kort vei til Akerselva, som byr på fine turstier og grøntområder. For de treningsglade finnes flere treningssentre i nærheten, inkludert SATS Bjørvika, Crossfit Gamlebyen, MASH, Fresh Fitness Grønland og Partner Gym.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt. Grønland T-banestasjon ligger rett ved og gir rask tilgang til alle Oslos T-banelinjer. I tillegg har du flere busslinjer, blant annet 37 utenfor døren, som tar deg enkelt rundt i byen. Oslo S og Bussterminalen er kun en kort spasertur unna, og gir deg tilgang til både nasjonale og internasjonale transportmuligheter.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til alt Oslo har å by på!

Andre kjøpsforhold

Overtagelse
Overtagelse skjer etter avtale med selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Løsøre og tilbehør

Følgende medfølger/medfølger ikke handelen:

- Taklampe i soverom I (vendt ut mot Grønlandsleiret) medfølger ikke.
- Taklamper i stue over spisebordet medfølger ikke.
- Kjøleskap, platetopp, komfyr og oppvaskmaskin medfølger boligen ved salg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Om boligen

Velkommen til Grønlandsleiret 47 B, en moderne og stilfull 3-roms hjørneleilighet. Leiligheten har en planløsning som utnytter hver kvadratmeter optimalt. Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og tilbyr utsikt mot Grønland kirke og Botsparken.

Kvaliteter verdt å merke seg:
-To romslige soverom; ett med direkte utgang til brann-/luftebalkong og walk-in garderobe.
-Innebygd kott og to disponible boder (loft 4 kvm og kjeller 2 kvm).
-Baderom totalrenovert i 2012.
-Alle vinduer samt balkongdør skiftet i 2019.
-Balkong på ca 4 kvm.
-Generøs takhøyde på ca 2,72 meter.
-Borettslaget har asfaltert bakgård og felles sykkelparkering.
-Tre disponerte parkeringsplasser.
-Felles vaskerom med gode tørkemuligheter.
-Oppvarming via fjernvarme, varmtvann og 1000/1000 Mbit fiberinternett inkludert i felleskostnadene.
-Kort gangavstand til "alt" man skulle trenge.

Omkostninger

6 100 000 kr (Prisantydning)
266 438 kr (Andel av fellesgjeld)
---
6 366 438 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

6 375 728 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Hvis du ikke har anledning til å komme på de oppsatte visningene er du velkommen til å ta kontakt for å avtale privatvisning.

Dette er en unik mulighet til å skaffe deg en sentral drømmeleilighet – lys, stilfull og med perfekt beliggenhet i et av Oslos mest spennende områder.
Velkommen til visning

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

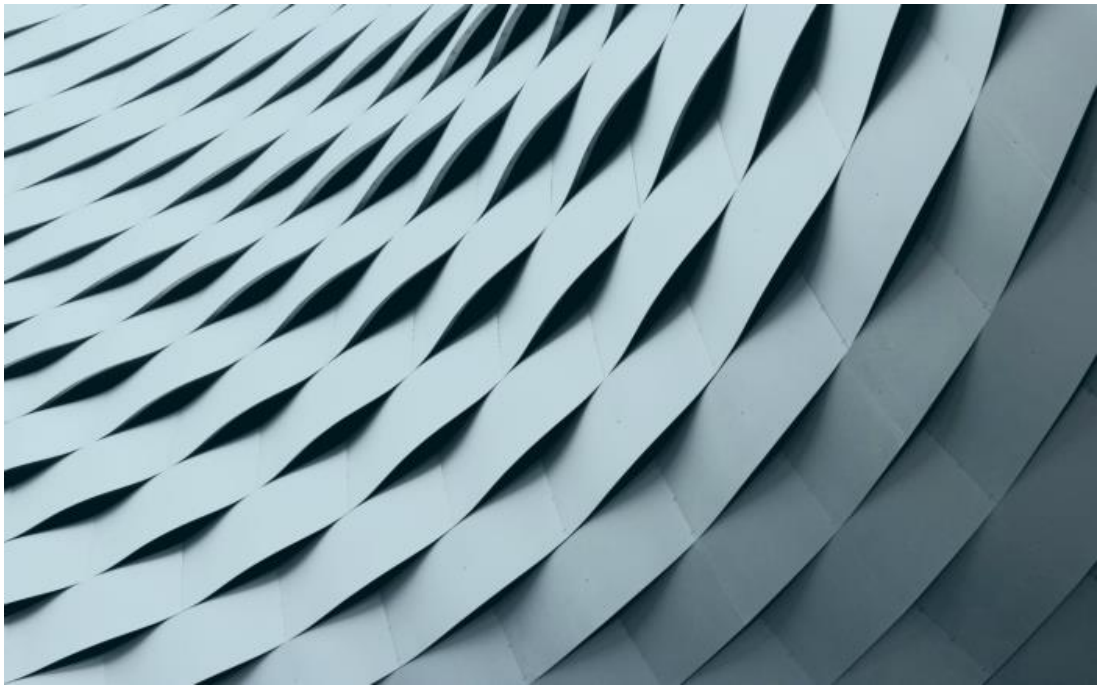
Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grønlandsleiret 47 B, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 105
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1049 **Referansenummer:** MM1849

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias

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

Norsk takst

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

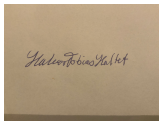
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Halvor Tobias Holtet

Uavhengig Takstingeniør

post@holtettakst.no

906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i 3. etasje i en bygård som er oppført i 6 etasjer pluss kjeller og loft. Bygget er oppført i 1936.
Leiligheten har åpen løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Det er 2 stk romslige soverom i leiligheten, med utgang til østvendt balkong fra hovedsoverommet. Kjøkkeninnredningen er fra Kvikk og ble montert i 2007, med integrerte hvitevarer og slette fronter.
Badet ble pusset opp i 2012 og holder en tidløs standard med flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjvegger, vegghengt toalett, servantinnredning med slette overflater, overhengende speil, samt mulighet for opplegg til vaskemaskin.
Bygningen antas å være fundamentert på komprimerte masser.
Kjellerveggene er konstruert i betong, mens de øvrige ytterveggene er bygget i betong/teglstein. Takkonstruksjonen er av type flatt tak og er antatt tekket med takpapp(ikke besiktiget)
Bygningskonstruksjonen er ikke vurdert i detalj, men er beskrevet ut ifra visuelle observasjoner.
I tillegg er det bod både i kjeller og på loft, som er knyttet til leiligheten. Leiligheten fremstår generelt i normal stand og forfatning. Det er påvist avvik under befaringen.
Rapporten må leses i sin helhet for en grundig oversikt over tilstanden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2019.
Vinduer ble byttet i regi av borettslaget.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert inngangsdør samt en malt balkongdør i tre. Balkongdøren ble byttet i regi av borettslaget i 2019.
Klassifikasjoner inngangsdør:
B:30
DB:35
Østvendt balkong med adkomst fra soverom. Balkongen har betongrekkverk med en håndløper av stål på topp. Balkongen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
1-stavs Laminat i stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom.
Laminat m/flisdesign i éntre.

Vegger:
Malte gipsplater, teglstein og tapet.

Tak:
Malte plater/etasjeskille.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskille er av betongkonstruksjoner.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.
Repostrapp i betong med metall-rekkverk.
Trappen er flislagt med skifertrinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør i éntre/stue er glassdør med farget glass.

VÅTROM Gå til side

Arealeffektivt bad, pusset opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er foretatt fuktsøk i dusjsone uten å påvise unormale forhold.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv v/dørterskel er målt til 55mm.
Det er 2 stk plastsluk på våtrommet, både i dusjsone og under servantskap. Smøremembran med ukjent utførelse. God oppbrett av membran ved dørterskel. Membran er synlig klemt under klemring i sluk.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.
Det er pt. ikke komplett opplegg for vaskemaskin, men dette kan enkelt etableres.
på byggets fellesanlegg, tilluft under dør.
Badet har avtrekk i dusjsonen som er tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg og det er etablert en tilluftsspalte under dør.
Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen uten å registrere unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilatort med avtrekk ut.
Ventilatoren er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Det er plassert stoppekran i himling på bad og under kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er av MA-soilrør i hovedledningene, og plasrør fra installasjoner(vask, dusj osv..) til hovedledning.
Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i
forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Elektriske varmekabler på bad.
Varmtvannstank tilkoblet borettslagets fellesanlegg og er ikke besiktiget.
Sikringskap plassert i felles trapperom, med automatmåler og automatsikringer.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

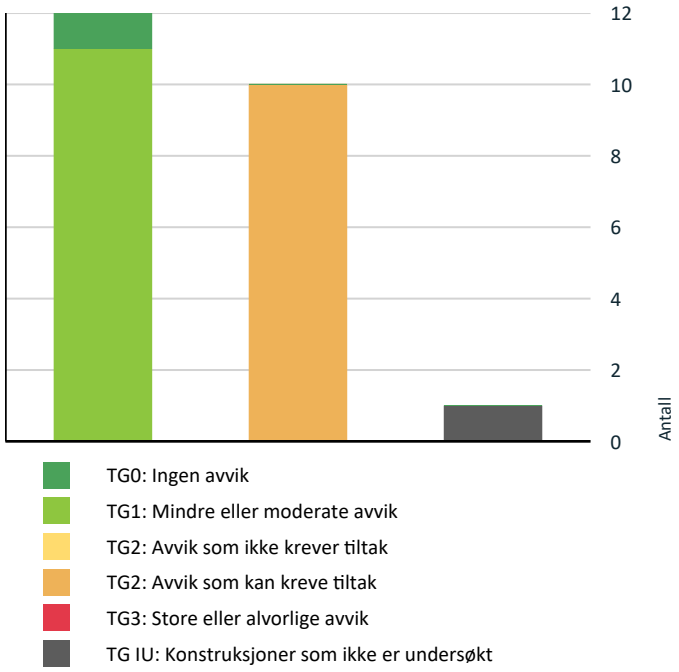
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

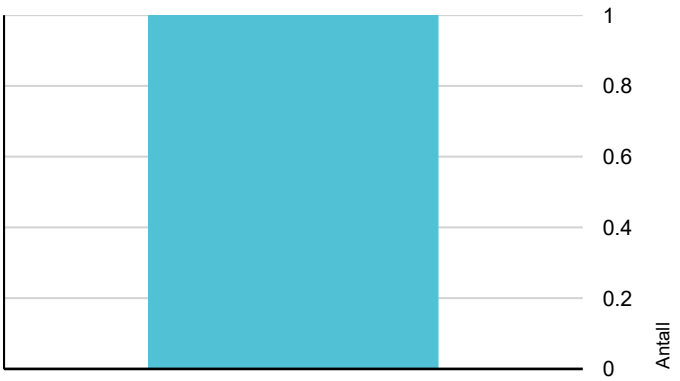
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkel.

Anvendelse
Bygget anvendes til bolig og butikk/resturant.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2019.
Vinduer ble byttet i regi av borettslaget.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Leiligheten har 2 stk brann- og lydklassifiserte inngangsdører, en med adkomst til éntre og en med adkomst til soveorom, samt en malt balkongdør i tre. Balkongdøren ble byttet i regi av borettslaget i 2019.
Klassifikasjoner inngangsdør:
B:30
DB:35

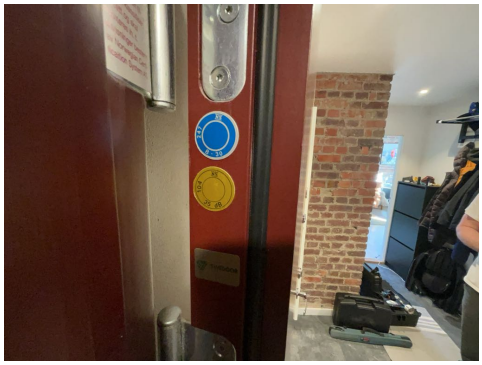
Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke. Døren subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dører må justeres.

Dør/kar må justeres for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong med adkomst fra soverom. Balkongen har betongrekkverk med en håndløper av stål på topp. Balkongen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 0,96m fra balkonggulv.
Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
1-stavs Laminat i stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom.
Laminat m/flisdesign i éntre.

Vegger:
Malte gipsplater, teglstein og tapet.

Tak:
Malte plater/etasjeskille.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert sprekker i overflater v/vindu på soverom.
Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Spesielt i éntre og soverom.
Det er registrert at gulv i éntre ved døren til stue ikke har kontakt med underlaget, som resulterer i mye bevegelse i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring av forholdene men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongkonstruksjoner.
Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser.
Måleavvik:
Soverom:
6mm igjennom hele rommet
3mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken:
15mm igjennom hele rommet.
12mm innenfor 2 meter.

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

TG 1 Radon

TG 2 Innvendige trapper

Repostrapp i betong med metall-rekkverk.
Trappen er flislagt med skifertrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

-Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

-Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

-Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør i éntre/stue er glassdør med farget glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

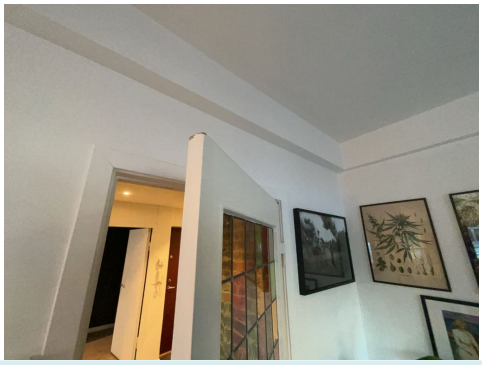
Glassdør i éntre/stue er vanskelig å lukke, dørbladet subber i karm.
Det er registrert svelling i underkant av dørbald på bad.
Det er registrert stedvis mindre skader på dørblader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport







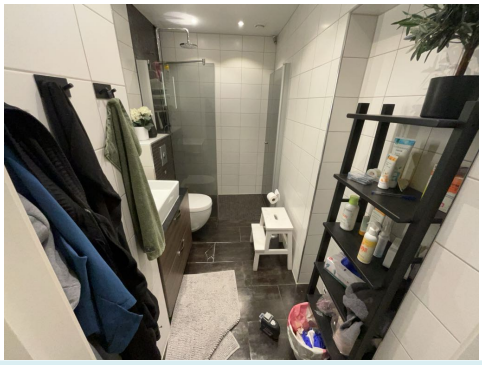
VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Arealeffektivt bad, pusset opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



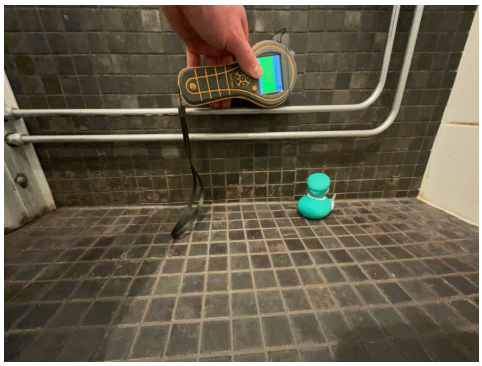
3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er foretatt fuktsøk i dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2012







Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv v/dørterskel er målt til 55mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

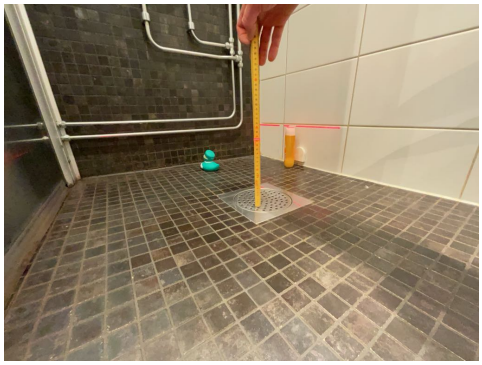
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist sprekker i fliser.

-Det er registrert bomlyd under flis v/servantskap.
-Det er registrert sprekk i flis v/servantskap.
-Det er registrert en mindre sprekk i flis v/dør.
-Jordkabel til gulvvarmen er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Jordkabelen skal ikke være løs eller komme i kontakt med vann eller fuktighet i sluket. Fuktighet kan føre til kortslutning eller jordfeil. Hvis jordkabelen er løs, kan dette utgjøre en potensiell fare for elektrisk støt eller brann.









3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk på våtrommet, både i dusjsone og under servantskap. Smøremembran med ukjent utførelse. God oppbrett av membran ved dørterskel. Membran er synlig klemt under klemring i sluk.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.
Det er pt. ikke opplegg for vaskemaskin, men dette kan enkelt etableres.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er påvist sprekk i servant.
Det er påvist noe svelling i underkant av side-platen på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

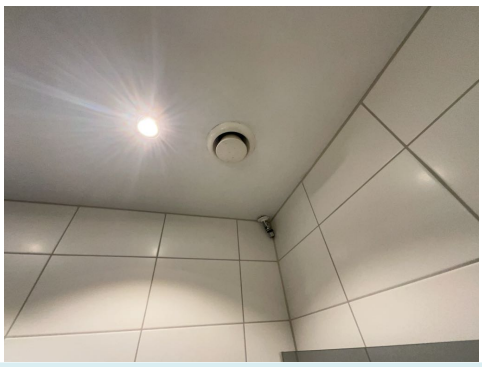




3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

på byggets fellesanlegg, tilluft under dør.
Badet har avtrekk i dusjsonen som er tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg og det er etablert en tilluftsspalte under dør.



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilliggende rom er felles trappeoppgang.
Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen uten å registrere unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte skjeve kjøkkenfronter og noe skader innvendig i ett skap i forbindelse med innfestning av oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dører og skuffer må justeres for å få TG1, men kjøkkenet fungerer med avviket.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatort med avtrekk ut.
Ventilatoren er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Det er plassert stoppekran i himling på bad og under kjøkkenbenk.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av MA-soilrør i hovedledningene, og plasrør fra installasjoner(vask, dusj osv..) til hovedledning.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i
forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Elektriske varmekabler på bad.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank tilkoblet borettslagets fellesanlegg og er ikke besiktiget.
TG1 er satt ut ifra alder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i felles trapperom, med automatmåler og automatsikringer.

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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført noe el. arbeider siden 2018, som det ikke er fremvist samsvarserklæring på.
Aktuelle arbeider er oppføring av stikk i stue og soverom, samt bytte av noe spotter.
Huseier informerer at utførende elektriker er faglært, men at det ikke foreligger dokumentasjon 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?
   Ja -Det er utført arbeider på anlegget uten dokumentasjon.
   -Antall sikringer er ikke i samsvar med kursfortegnelse.
   -Det har hendt at jordfeilbryter løses ut, det er samt registrert dårlig festning av jordkabel i sluket i dusjsonen.
   Det anbefales en utvidet el.kontroll på anlegget for å kartlegge eventuelle avvik.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På grunnlag av dokumentasjon som er fremvist og usikkerhet rundt el.anlegget anbefales det kontroll av autorisert firma.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

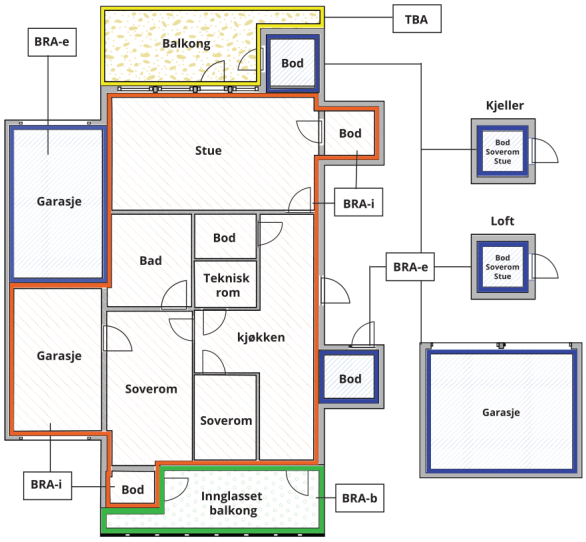
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	74			74	4
Loft		4		4	
Kjeller		2		2	
SUM	**74**	**6**			**4**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Bod, Bad, Walk-in closet		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsbod er ca 3,6m2
Kjellerbod er ca 2,4m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Skiftet spotter i taket og tettet igjen hull etter gamle spotter (Elektrokontakten-2024, ikke dokumentasjon)
-skiftet blandebatteri (Huseier-2025, ikke dokumentasjon)
-Det ble plassert gift imot skjeggkre i leiligheten, fordi det ble observert skjeggkre i en annen leilighet i C-oppgangen i 2020. Eier informerer at det er ikke observert noen skadedyr i leiligheten som denne rapport omhandler.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Anders Hverven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	105		0	681.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønlandsleiret 47 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Grønland i Oslo med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og ett stort utvalg av servicetilbud.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3108198-1.2			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MM1849

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Grønlandsleiret 47B, 0190 OSLO

11 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grønlandsleiret 47B	Grønlandsleiret 47B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden innflytting i oktober 2018.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3108198-1.2

Informasjon om selger

Hovedselger

Hverven, Anders

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Baderoms servanten har en sprekk i seg, skjønnmessig feil. Det er sprekk i to fliser på badet. En foran toalettet og en i hjørnet ved døren.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet spotter i taket og tettet noen hull etter gamle spottere.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrokontakten

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet blandebatteri.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet beslag til toalettsetet

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flisen med sprekker i foran toalettet ble limt på ny.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av betongbalkonger, samt skifte av alle vinduer og balkongdør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Front Entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmeanlegget ble bygget om så vi ble tilkoblet fjernvarme.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Enwa

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var et problem med rotter i bakgården i 2020/2021. Det ble kjøpt inn avfallsskur som søppelkassene ble plassert i. Det ble også revet en levegg på nabotomtens side hvor rottene tok tilflukt i. Problemet har løst seg og jeg har aldri observert en rotte i bakgården siden tiltakene ble iverksatt.

Toppleiligheten i C-oppgangen meldte til styret at han hadde observert noen skjeggkre i leiligheten sin i 2024. Det ble derfor plassert ut gift i samtlige leiligheter. Jeg har aldri observert skjeggkre eller hørt om andre som har observert dette utenom denne personen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Borettslaget har mottat nabovarsel om at Schweigaards gate 34C skal bygges ut.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Sameiet (næringslokalene+leiligheter som leies ut i 2. etasje) har meldt borettslaget (andelsleilighetene) til konfliktrådet da de mener de har betalt for mye i felleskostnader de siste tre årene.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Spottene i leiligheten sitt inngangsparti (gang) ble skiftet til LED spottere i 2019.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94563250

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hverven, Anders	**2025-02-11**

Identification

bankID Hverven, Anders

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hverven, Anders	11/02-2025 19:43:37	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hollendergården

---

Møtedato: 28.09.23

Møtetidspunkt: 16.00

Møtested: Zoom

Til stede: 10 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnvald Svendby.

Møtet ble åpnet av Tor Hojem

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Tor Hojem foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Ragnvald Svendby foreslått, og som protokollvitne ble Christian Tryti foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Kanal for ventilasjon

Austlid Eiendom som eier næringslokaler på gateplan har bedt borettslaget om tillatelse til å føre frem kanal for ventilasjon på fellesområdene i sameiet, og langs fasaden mot bakgård.

Styret har drøftet forslaget, og har kommet til at det beste vil være om forslaget presenteres på ekstraordinær Generalforsamling for vedtak.

Det skal stemmes over om tiltaket skal tillates.

Vedtak: Ikke godkjent – 12 stemmer i mot (enstemmig)

Møtet ble hevet kl.: 1645. Protokollen signeres av

Tor Hojem/s/
Møteleder

Ragnvald Svendby/s/
Fører av protokollen

Christian Tryti/s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Hollendergården

Organisasjonsnummer: 947486578
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 18:00 til 21. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnvald Svendby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Berge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.-.

Styreleder Tor Hojem lønnes i henhold til vedtak på generalforsamling 22.03.23. Kr. 7 000.- / mnd, kr 1 350.- / time. kr. 7 500.- faktureres årlig.
(Timesatsen er regulert fra kr. 1 250.- pr. time til kr. 1 350.- / time, for øvrig uendret)

Styremedlem Arne Berge har deltatt på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret 47. Han har ført timer i alt 4,5 timer. Timesats foreslås kr. 400.- / time i alt kr. 1 800.- (se timeliste vedlagt)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.- Styreleder lønnes i henhold til avtale. Arne Berge får utbetalt kr 1800 for deltagelse på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arne Berge (stiller til gjenvalg) (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arne Berge (stiller til gjenvalg)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karl Viktor Wenelius (stiller til gjenvalg) (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Viktor Wenelius (stiller til gjenvalg)

Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
møteleder

Arne Berge/s/
protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Tor Hojem	2023-2025
Styremedlem:	Arne Berge	2024-2026
Styremedlem:	Anders Hverven	2023-2025
Varamedlem:	Karl Viktor Wenelius	2024-2025

Husordensregler for borettslaget Hollendergården
Vedtatt 15.12.1997

#1 Alminnelige bestemmelser
Leieboerne har plikt til å påse at ro og orde opprettholdes.

- Mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro. Naboene bør varsles om selskapelighet utover klokken 23 på forhånd. Ta hensyn ved ferdsel i oppgangene mellom 2300 og 0700.
- Det er ikke lov å bruke vaskemaskin i egen leilighet mellom klokken 2300 og 0700.
- Røyking i fellesarealene, oppganger, kjeller og loft er strengt forbudt. ikke kast sneiper på fortauet foran gården.
- Musikk eller sangundervisning tillates kun etter styrets samtykke.
- Lek må ikke forekomme i kjeller eller oppganger.
- Styret har adgang til leilighetene for besiktigelse ved f.eks taksering eller annen kontroll.
- Fremleie må godkjennes av styret.
- Andelseiere er økonomisk ansvarlig for skade som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.
- Andelseiere er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av vedkommendes husstand eller fremleier.
- Som husordensregler gjelder også instrukser som omfattes av Husleieloven.

#2 Lufting og ventilasjon.
Overdreven lufting i den kalde årstiden medfører varmetap og må unngås. Vinduer og brannbalkonger må ikke benyttes til lufting eller banking av tepper, sengetøy, etc. Lufting må ikke foretas fra leilighetene ut i oppgangen.

Det er forbudt å koble vifter til de indre ventilasjonskanalene.

#3 Gårdsplassen
Styret står for utleie av parkeringsplassene i bakgården og fastsetter leie og andre vilkår. For alle som ikke har leieavtale med styret om parkering, gjelder det parkering forbudt i bakgården.
Hvis reglene eller pålegg fra styret ikke overholdes, kan styret benytte seg av følgende tiltak: Borttauing for eiers regning og risiko, kontroll meg gebyr kr. 300 og vedtak om utestengning fra å parkere i bakgården i fremtiden. Porten med dør skal være stengt hele døgnet.

Sykler parkeres i sykkelstativ. Gamle sykler som forfaller og ikke merkes kastes ved årlig dugnad.

#4 Søppelhåndtering
Søppelkassene er kun til husholdningsavfall og papp/papir og dette skal sorteres og kastes i riktig container. Hvis noe søppel ikke får plass eller ikke hører hjemme i containerne skal eieren selv oppbevare eller kjøre dette bort. Det er forbudt å plassere søppel og gjenstander på bakken og å sette søppel og gjenstander ved siden av søppelkassene. Ulovlig frasatte gjenstander vil bli kjørt bort for eiers regning.

#5 Vaskeriet

Vaskelistene

- Vaskelistene henger utenfor vaskeriet i oppgang B. Enten setter man seg opp på listen for dag fra 0700-1200, 1200-1500 eller på listen for ettermiddag/kveld 1500 - 1800 og 1800 - 2100.
- Vaskere under dagtidene kan tørke klær på tørkesnorene mens ettermiddags/ kveldtidene kan tørke klær i varmeskapene.
- Det er forbudt å stå oppført på mer enn en vasketid og ny oppføring kan bare settes opp når forrige tid er forbi. Hvis noen står oppført med mer enn en tid skal alle oppføringer strykes ut.

Bruk av vaskeriet

- Det er forbudt å vaske før kl 0700 om morgenen og etter kl 2100 på kvelden. Trekk heller ikke ut varmeskapene utenfor vasketiden, da de forstyrrer beboerne i nærliggende leiligheter.
- På søndager er det forbudt å vaske før klokken 1300 og på helligdager.
- Ikke bryt opp dørene på vaskemaskinene før de er ferdige, de har tidssperre.
- Bruk maskinene med forsiktighet og ta kontakt med styret dersom det er noe galt med dem.
- Pass på å tømme lommer og fjern ting som kan skade maskinene.
- La aldri vinduene stå oppe om vinteren
- Ikke stapp maskinene helt fulle.
- Tørk opp vann fra gulvet umiddelbart, da det kan bli lekkasje til leilighetene under. Vask maskiner og gulv om nødvendig. Rens sluket i gulvet dersom det er nødvendig. Rydd opp etter deg g ta med eventuelt søppel.
- Ikke la klær henge etter at det er blitt tørt. Andre venter.

#6 Kjeller/loft

Kun sykler kan settes i kjellerhalsene. Lyset skal slukkes når man forlater kjeller/loft. Bruk av bart lys/åpen flamme er strengt forbudt. Alle kjellerdører / loftsdører holdes alltid låst. Det er strengt forbudt å ta med ved/tre eller materiale som kan tenkes å være veggdyr eller soppbefengt inn i kjeller eller på loft. Ved overtredelse av dette forbudet vil ansvar bli gjort gjeldende.

#7 Trappeoppgangene

Kun barnevogner tillates plassert i oppgangenes utgangsplatåer, men da forutsatt at de ikke sperrer for alminnelig ferdsel.

Inngangsdørene holdes låst hele døgnet.

#8 Husdyr

Kan ikke holdes uten styrets skriftlige tillatelse. Når det gjelder hundeeiere, er tillatelsen betinget av at hundeeiere straks fjerner ekskrementene. Gjeldende båndtvang må alltid overholdes. Ved overtredelse av disse reglene kan styret tilbakeholde tillatelsen

 # 9Mating av fugler

Tillates ikke pga rotteplager

#10 Brannbalkongene

Det er ikke tillat å sette opp fuglebrett el på brannbalkongene. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller balkonggulv. Andelseier plikter å holde balkong fri for snø og sørge for framkommelighet i tilfelle brann, derfor skal ikke møbler eller blomsterpotter sperre for framkommeligheten i tilfelle behov for rømming.

#11 Bad, wc og sentralvarmeanlegg
Bad, wc og sentralvarmeanlegg må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Sløsing med vann bør ikke forekomme. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i do. Dusjing bør unngås etter 2300. Staking av vasker og sluk besørges av leieboerne som må sørge for å rense avløp og sluk jevnlig.
Kun typegodskjentehusholdningsmaskiner tillates tilkoblet, men bare til kaldtvannsledningen. Vannskader som oppstår ved bruk av husholdningsmaskiner må dekkes av leieboeren.
Radiatorene skal luftes godt når fyringssesongen begynner.

#12 Klager fra leieboerne
Sendes skriftlig til styret

#13
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

Se for øvrig Hollendergårdens vedtekter for øvrig informasjon om rettigheter og plikter for andelseiere i borettslaget.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2352

Borettslaget Hollendergården

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Hollendergården

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 18:00 og lukker 21. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2352

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Hollendergården

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arne Berge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 2352 - årsrapport Vibbo.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.-.

Styreleder Tor Hojem lønnes i henhold til vedtak på generalforsamling 22.03.23. Kr. 7 000.- / mnd, kr 1 350.- / time. kr. 7 500.- faktureres årlig.
(Timesatsen er regulert fra kr. 1 250.- pr. time til kr. 1 350.- / time, for øvrig uendret)

Styremedlem Arne Berge har deltatt på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret 47. Han har ført timer i alt 4,5 timer. Timesats foreslås kr. 400.- / time i alt kr. 1 800.- (se timeliste vedlagt)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.- Styreleder lønnes i henhold til avtale. Arne Berge får utbetalt kr 1800 for deltagelse på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret.

Vedlegg

2. 02 24 Arne Berge Timeliste Sameiet Grønlandsleiret 47 - ABE 2023.pdf

---

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Berge (stiller til gjenvalg)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Viktor Wenelius (stiller til gjenvalg)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Hojem	Waldemar Thranes Gt.64C
Styremedlem	Arne Berge	Grønlandsleiret 47 A
Styremedlem	Anders Hverven	Grønlandsleiret 47 B
Varamedlem	Karl Viktor Wenelius	Grønlandsleiret 47 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har epost hollendergarden@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Hollendergården
Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.
Borettslaget Hollendergården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947486578, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 105

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Hollendergården har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøte i mars 2023 gjennomført 2 styremøter. Styret har løpende kontakt pr. telefon og e-post. Viktige saker i perioden har vært:

a) Sameiet Grønlandsleiret ble etablert i 1983. Sameiet består av borettslaget (ca. 2/3 av eierbrøken og næringsseksjonen ca. 1/3 av eierbrøken (Austlid Eiendom AS)). Det har historisk vært samarbeid mellom seksjonseierne vedr gjennomføring av vedlikeholdstiltak og opptak av lån for finansiering av tiltak. Inntekter og kostnader har vært bokført i Borettslaget som har krevet inn andel felleskostnader etter seksjonsbrøken med årlig avregning etter faktisk forbruk.

b) Både Borettslaget og næringsseksjonen har i løpet av 2023 arbeidet med å flytte eiendommens økonomiske ansvar over fra Borettslaget til Sameiet. Prosessen har medført:
   Det er opprettet eget organisasjonsnummer for Sameiet i Brønnøysundregistrene (Org. nummer 930555673)
   Gamle vedtekter er revidert og oppdatert etter eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65)
   Der er gjort avtale med OBOS om forretningsførsel for sameiet.

c) Austlid Eiendom AS har søkt Borettslaget om godkjenning av for fremføring av ventilasjonskanaler fra Næringsseksjonen i 1. etasje via fellesområder og opp langs fasaden over tak. Søknaden ble behandlet på ekstraordinær Generalforsamling 28.09.23. Søknaden ble avslått (enstemmig)

d) Utførte arbeider levert av firma Firesafe er kontrollert og overtatt. Arbeidene omfatter utbedring i tråd med brannteknisk tilstandsanalyse.

e) Styret har bestilt og fått levert nye lysarmaturer fellesområder.

f) Styret har behandlet klage vedr støy fra naboer (Kirkens Bymisjon, kafe og botilbud) Styret har vært i kontakt med Kirkens Bymisjon og har formidlet klagen.

g) Styret har innhentet og akseptert oppdatert tilbud bredbånd fra GlobalConnect med 36 måneders bindingstid.

h) Styret har fordelt 3 stk. p-plasser som vi disponerer i bakgården. (Fordeling ble foretatt med loddtrekning)

i) Styret har behandlet og godkjent to søknader om fremleie av andeler (andelene 05 og 12)

j) Styret er i gang med å innhente tilbud vaktmester og renholdstjenester.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kategorien for lån har blitt regulert som følge av renteendringene gjennom året.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold og konsulenthonorar enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på lånet har økt gjennom året.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HOLLENDERGÅRDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HOLLENDERGÅRDEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: WMDAL-NBQ3V-XEOZU-U1EI2-K7IB0-6XJCB

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WMDAL-NBQ3V-XEOZU-U1EI2-K7IB0-6XJCB

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

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

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-12 20:46:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WMDAL-NBQ3V-XEOZU-U1EI2-K7IB0-6XJCB

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 326 461**	**1 517 404**	**1 326 461**	**862 293**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-249 539	62 943	225 400	149 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-214 629	-253 887	-232 000	-206 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-464 168**	**-190 944**	**-6 600**	**-56 950**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**862 293**	**1 326 461**	**1 319 861**	**805 343**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 068 417	1 548 138
Kortsiktig gjeld	-206 124	-221 677
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**862 293**	**1 326 461**

BORETTSLAGET HOLLENDERGÅRDEN
ORG.NR. 947 486 578, KUNDENR. 2352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 153 388	1 949 592	2 142 000	2 221 000
Andre inntekter	3	1 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 154 888**	**1 949 592**	**2 142 000**	**2 221 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 561	-15 228	-15 200	-16 200
Styrehonorar	5	-117 500	-108 000	-108 000	-114 000
Revisjonshonorar	6	-9 516	-13 173	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-75 270	-72 375	-76 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-129 081	-66 372	-25 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-481 838	-282 327	-250 000	-200 000
Forsikringer		-118 970	-57 054	-65 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-302 299	-261 949	-321 400	-358 250
Energi/fyring	10	-596 378	-630 515	-565 000	-565 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 782	-105 140	-107 500	-108 000
Andre driftskostnader	11	-191 641	-170 033	-155 000	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 145 836**	**-1 782 166**	**-1 695 600**	**-1 749 950**
DRIFTSRESULTAT		**9 052**	**167 426**	**446 400**	**471 050**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 102	62 748	0	0
Finanskostnader	13	-284 693	-167 230	-221 000	-322 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-258 591**	**-104 482**	**-221 000**	**-322 000**
ÅRSRESULTAT		**-249 539**	**62 943**	**225 400**	**149 050**
Udekket tap		-249 539	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	62 943		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 765 606	2 765 606
Tomt		307 000	307 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 072 606**	**3 072 606**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		43 827	41 648
Forskuddsbetalte kostnader		9 867	8 705
Driftskonto OBOS-banken		285 947	490 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 180	5 070
Sparekonto OBOS-banken		723 596	1 002 508
SUM OMLØPSMIDLER		**1 068 417**	**1 548 138**
SUM EIENDELER		**4 141 023**	**4 620 744**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	15	-2 889 027	-2 639 489
SUM EGENKAPITAL		**-2 886 027**	**-2 636 489**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 417 926	5 632 555
Borettsinnskudd	17	1 403 000	1 403 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 820 926**	**7 035 555**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 831	6 597
Leverandørgjeld		39 314	169 481
Skyldige offentlige avgifter	18	7 154	6 908
Påløpte renter		27 691	20 397

Påløpte avdrag		16 131	18 294
Påløpte kostnader		103 004	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**206 124**	**221 677**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 141 023**	**4 620 744**
Pantstillelse	19	7 858 000	7 858 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2024
Styret i Borettslaget Hollendergården

Tor Hojem/s/ Arne Berge/s/ Anders Hverven/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 082 267
Lokaler	579 600
Lån	469 921
Garasjeleie	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 153 388**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 561
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 561**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 117 500.
I tillegg har styreleder fått dekket praktiske driftsoppgaver. Totalt kr. 51 406
jf. note 7 om konsulenthonorar.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-64 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 238
Tor Hojem AS	-51 406
SUM KONSULENTHONORAR	**-129 081**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 299
Drift/vedlikehold VVS	-7 204
Drift/vedlikehold elektro	-247 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 761

Drift/vedlikehold brannsikring	-187 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 076
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 835
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-481 838**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-165 657
Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-133 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-302 299**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 878
Fjernvarme	-538 500
SUM ENERGI / FYRING	**-596 378**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 300
Vaktmestertjenester	-71 790
Renhold ved firmaer	-54 198
Andre fremmede tjenester	-6 568
Andre kontorkostnader	-54 097
Bank- og kortgebyr	-2 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-191 641**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 403
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 475
Andre renteinntekter	1 136
SUM FINANSINNTEKTER	**26 102**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-284 352
Renter på leverandørgjeld	-341

SUM FINANSKOSTNADER	**-284 693**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	3 072 606
Tomt utskilt regnskapsmessig 2022	-307 000
SUM BYGNINGER	**2 765 606**

Tomten ble kjøpt i 1982.
Gnr.230/bnr.105
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-6 400 000	
Nedbetalt tidligere	767 445	
Nedbetalt i år	214 629	
		-5 417 926
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 417 926**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-1 403 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 403 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 180
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 154**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettinnskudd	1 403 000
Pantelån	5 417 926
Påløpte avdrag	16 131
TOTALT	**6 837 057**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 765 606
Tomt	307 000
TOTALT	**3 072 606**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82870142. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Timeliste arbeid Sameiet Grønlandsleiret 47

Detaljer om den ansatte:	Arne Berge	aberge73@gmail.com	95 80 08 00
Detaljer om leder:	Tor Hojem		

22.8.23 11.12.23

Totalt antall arbeidstimer	Timesats	Sum
4,50	400,00	1 800,00

Dato(er)	Starttidspunkt	Sluttidspunkt	Antall arbeidstimer	Beskrivelse
23.8.23	16:00	17:00	1,00	Styremøte
22.8.23	14:00	15:00	1,00	Forberedende møte
15.11.23	13:00	15:00	2,00	Årsmøte
18.10.23	13:00	13:30	0,50	Styremøte

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.24
Selskapsnummer: 2352 **Selskapsnavn:** Borettslaget Hollendergården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ragnvald Svendby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Arne Berge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.- Styreleder lønnes i henhold til avtale. Arne Berge får utbetalt kr 1800 for deltagelse på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arne Berge (stiller til gjenvalg)

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Karl Viktor Wenelius (stiller til gjenvalg)

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter for Hollendergården borettslag
Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2006

Etter lov om burettslag av 06. juni 2003 nr 39

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets navn og formål

Borettslagets navn er Hollendergården borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett).

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn for å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andesleier og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 30 andeler, pålydende NOK 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere (med unntak av andel 30 frem til nåværende leieforhold opphører).

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se pkt. 3

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk for godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig for ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig er avgjort.

For arbeidet med eierskiftet og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyr av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhendig av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3 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

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

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

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

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle/registrert partner, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle/registrert partner.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 (og derigjennom partnerskapsloven) eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til lagets styre, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor en er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og brukenen må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjoner eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdater andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen eller i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å utføre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseiere eller andre brukere av boligen.

Andelseiere skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeidet skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulepme for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessig arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige fager osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om

bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsetting. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikring, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnader skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra vedtatt fordelingsbrøk. Endring i fordelingen skal være enstemmig.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldene lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle være betalt, og dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamlingen

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om

pålegg om salg eller krav av fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet våre angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamlingen ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- Konstituering

- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styret regnskapsoversikt for foregående år
- Budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkalling

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhvert tid holdes tilgjengelige for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet er fastsatt i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer, inkludert leder, og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet er fastsatt i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av lagets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter lov, vedtekter og vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organ.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Ta opp lån som sikres med pant i prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Tiltak som eller går ut over vanlig forvaltning når tiltakene fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for laget på mer enn frem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noen vedtak av generalforsamlingen dersom vedtak strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvar for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden er oppstått på fellesareal eller i bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpant etter borettslagsloven og vedtektene punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, men mindre loven stiller strengere krav.

Til andelseierne i Borettslaget Hollendergården

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling, torsdag 28. september 2023

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Topic: Ekstraordinær Generalforsamling Borettslaget Hollendergården

Time: Sep 28, 2023 04:00 PM Oslo

Join Zoom Meeting

https://us06web.zoom.us/j/87265409677

Meeting ID: 872 6540 9677

One tap mobile

+4724004736,,87265409677# Norway

+4724004735,,87265409677# Norway

Dial by your location

• +47 2400 4736 Norway

• +47 2400 4735 Norway

Meeting ID: 872 6540 9677

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hollendergården avholdes torsdag 28. september 2023 kl. 16.00 (Zoom)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. Fra styret

Austlid Eiendom som eier næringslokaler på gateplan har bedt borettslaget om tillatelse til å føre frem kanal for ventilasjon på fellesområdene i sameiet, og langs fasaden mot bakgård.

Styret har drøftet forslaget, og har kommet til at det beste vil være om forslaget presenteres på ekstraordinær Generalforsamling for vedtak.

Det skal stemmes over om tiltaket skal tillates.

Vedtas med alminnelig flertall.

Se vedlegg

Oslo, 14.09.2023
Styret i Borettslaget Hollendergården

Tor Hojem /s/ Arne Berge /s/ Anders Hverven /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2352 Borettslaget Hollendergården

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

6

https://outlook.office.com/owa...

06.1 Austlid Eiendom Grønlandsleiret 47, Ventilasjon føringsvei fasade

Søknad vedr avtrekk butikklokale

Epost 31.08.23
Hei,

Takk for hyggelig møte.

Oversender tegning av føringsveier som avtalt. Entreprenør er også tilgjengelig for befaring før ekstraordinært generalforsamling, dersom det er ønskelig. Håper denne saken kan prioriteres og håndteres raskt.

Med ønske om en fin dag.
Med vennlig hilsen / Best Regards
Shobeir Razavinik
Eiendomssjef
+47 936 93 771
sho@olavthon.no
Thon Eiendom
Stenersgata 2A, 0184 Oslo

thoneiendom.no
olavthon.no

Subject: SV: Grønlandsleiret 47, Ventilasjon, Beslutningssak
From: Shobeir Razavinik (shobeir.razavinik@olavthon.no)
To: Tor Hojem (tor@torhojem.no)
Date received: Jun 6, 2023, 4:53:26 AM
Hei igjen,

Lurte på om dere har fått sett på denne saken. Hvis ikke, vet du omtrent når jeg kan regne med å få et svar?

Med vennlig hilsen / Best Regards

Shobeir Razavinik

Eiendomssjef

6

+47 936 93 771

sho@olavthon.no

OLAV THON GRUPPEN

#

Olav Thon Gruppen

olavthon.no

Fra: Shobeir Razavinik
Sendt: onsdag 24. mai 2023 12:00
Til: Tor Hojem <tor@torhojem.no>
Emne: Grønlandsleiret 47, Ventilasjon, Beslutningssak

Hei,

Viser til hyggelig tlf samtale.

Viser til tidligere styregodkjennelse om føring av avtrekk i eksisterende pipeløp i eiendommen. Ved nærmere undersøkelser, viser det seg at pipeløpet blir smalere oppover i etasjene og det er derfor ikke en god løsning å forsøke å føre avtrekkskanalene gjennom her. Vi har sett på andre muligheter og ber derfor om styregodkjennelse på ny føringsvei. Ny vei vil være enklere å vedlikeholde og minst sjenanse for seksjonseierne.

I bakgården er det ikke mange muligheter, men på enden av bygget, over portrommet kan vi få til en føring oppover.
Se vedlagt tegning over føringer tenkt i kjelleren (blå strek), og bilder under med forklarende tekst. (forholdsvis enkel og grei føring i kjelleren)
Kanalen brannisoleres i kjeller og brannisoleres og mantles utvendig. Det er ingen utvendig vifte som støyer, kun en kanalføring.

Håper på positiv tilbakemelding og ønsker deg samtidig en fin dag.

Fasade bakgård.



8







Mulighet for utvendig føring:
Kanal kommer opp av gammel lysgrav rett ved siden av portrommet. Føres opp på veggen imellom vindu og portrom. Krysser horisontalt over portrommet. Føres rett opp i hjørnet til over tak.



Føringsvei i kjeller:

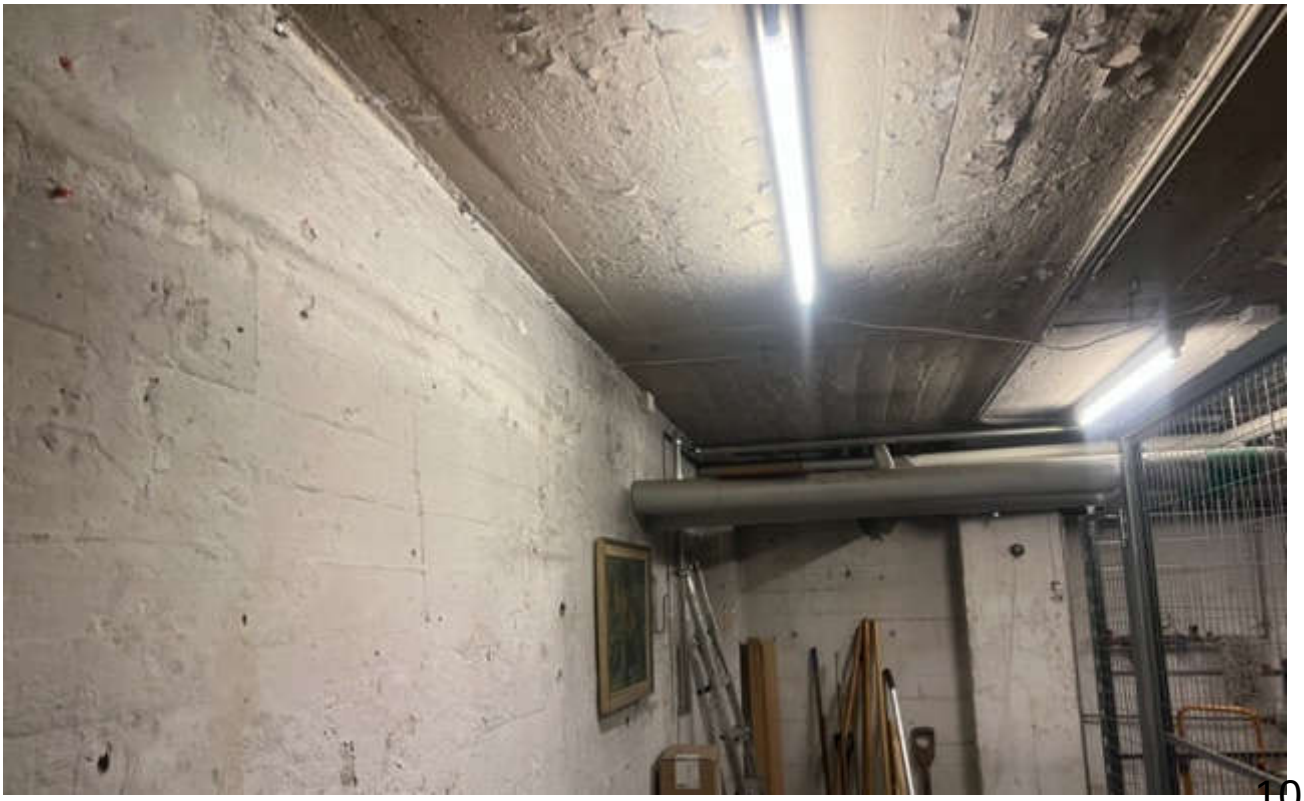
10

Føringsvei i kjeller:

Krysser korridor med 2 eller 3 stk. 250mm spirokanaler. Som føres over de andre rørføringene i himlingen og inn i fyrrommet.



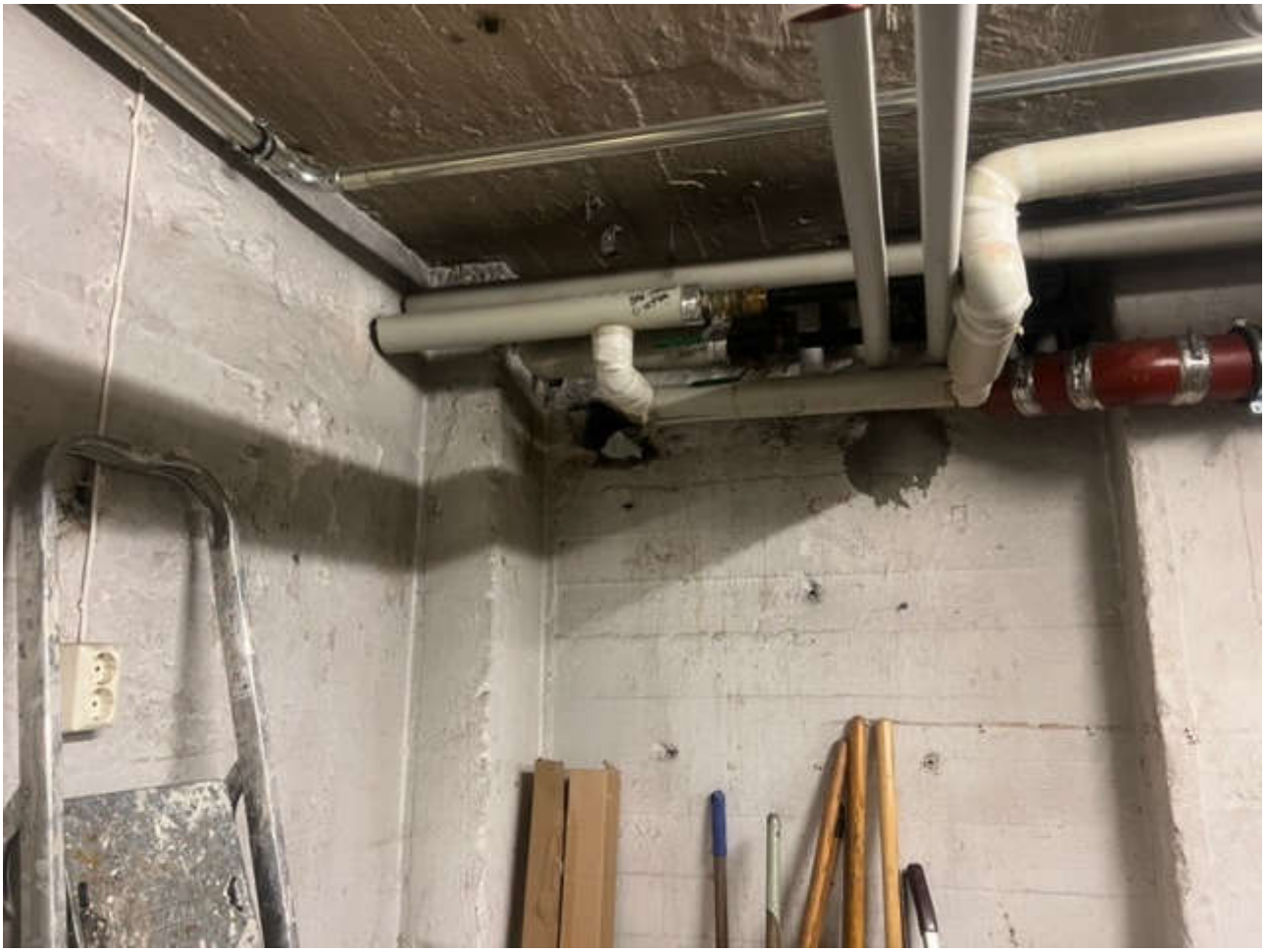
De 2/3 stk. 250mm kanalene kommer inn i fyrrommet øverst på veggen til venstre. De går inn på en 400mm kanal som skal føres videre igjennom veggen rett frem.



11



Igjennom denne veggen. Må slå kanalen ned under tekniske føringer.



Videre igjennom dette tomme lagerrommet som er på innsiden av det tekniske rommet.





Videre igjennom trapperommet, helt innerst under trappen.



Fra trapperommet igjennom veggen inn til en bod.





Inn i boden og ut igjennom ett gammelt vindu og lysgrav.



Da ender vi opp her. Opp av den gamle lysgraven ved siden av portrommet.





Med vennlig hilsen / Best Regards

Shobeir Razavinik

Eiendomssjef

+47 936 93 771

sho@olavthon.no

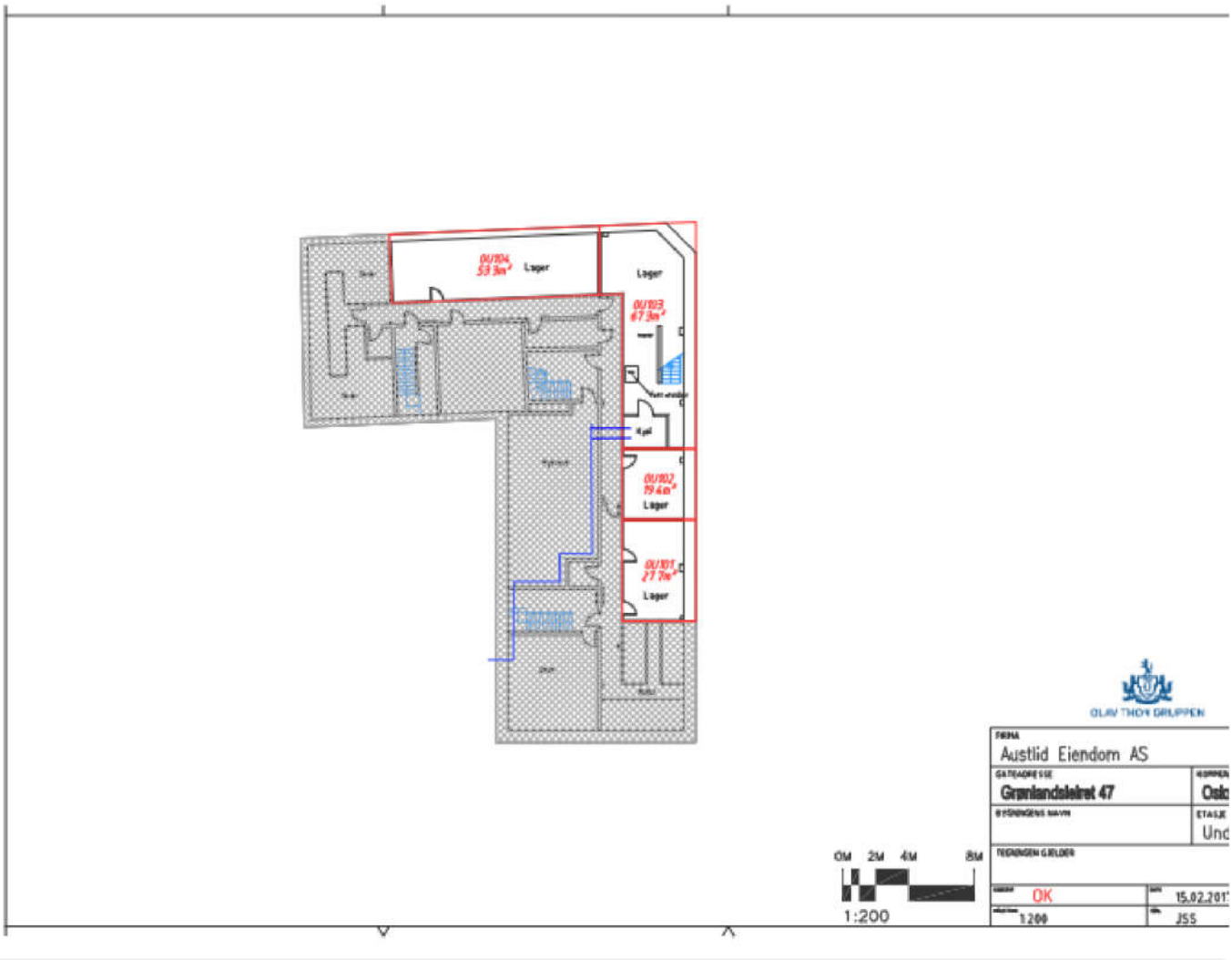
OLAV THON GRUPPEN

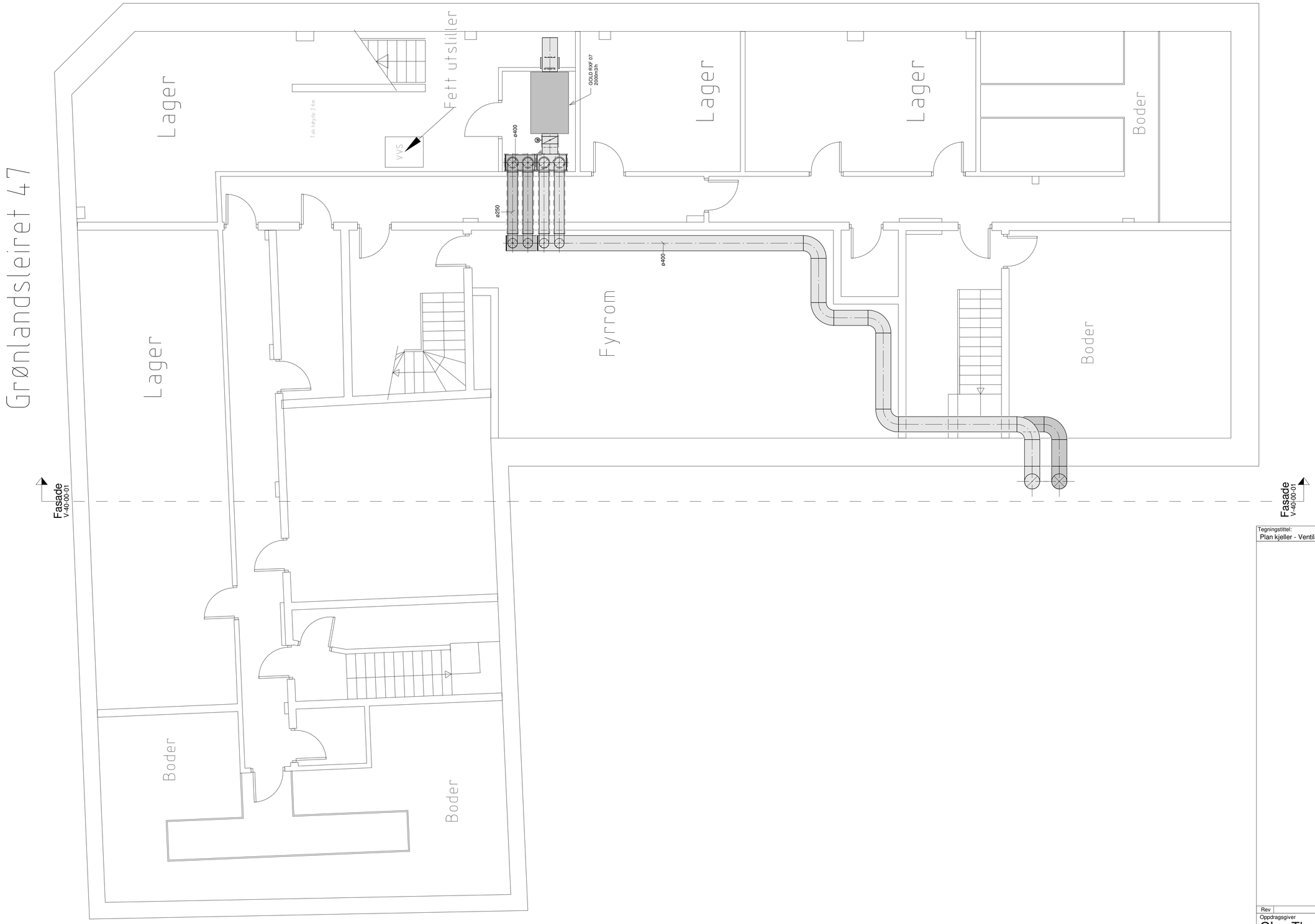
#

Olav Thon Gruppen

olavthon.no

13-4203 PU1-Grønlandsleiret 47-A3 580267_2_1.PDF 1 of 1 page • 45 kB

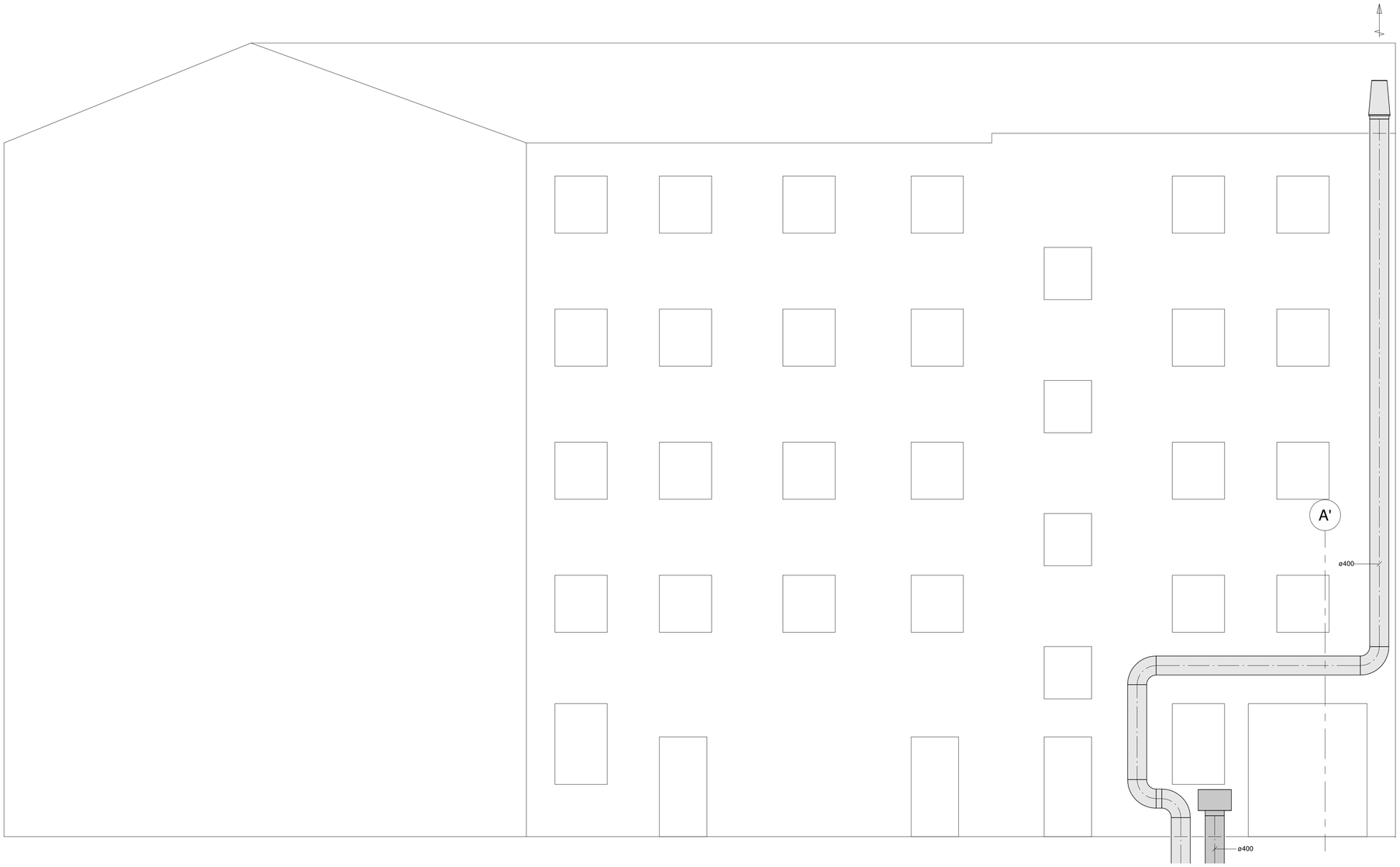




Tegningstittel:	Tegningsnummer:	Revisjon
Plan kjeller - Ventilasjon	V-20-U1-01	

Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Olav Thon Gruppen	Disiplin	Utført av: AE
	Kontr. av: JR	Godkj. av: JR
Tittel: Grønlandsleiret 47	Dato: 31.08.23	
Plan kjeller - Ventilasjon	Målestokk: 1:50	
	Format: A1	
	Oppdragsleder: JR	
TECHNOTEAM PROSJEKT AS		
Oppdragsnr.: 0000	Tegningsnummer (fag-type-etg-løpenr): V-20-U1-01	Revisjon



Tegningstittel:	Tegningsnummer:	Revisjon
Fasade - Ventilasjon	V-40-00-01	

Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver
Olav Thon Gruppen

Tittel
Grønlandsleiret 47

Fasade - Ventilasjon

Disiplin	Utført av
	AE
Kontr. av	Godkj. av
Checker	Approver

Dato 31.08.23

Målestokk

Format A1

Oppdragsleder JR

TECHNOTEAM PROSJEKT AS

Oppdragsnr.	Tegningsnummer (fag-type-etg-løpenr)	Revisjon
0000	V-40-00-01	

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: helle@propr.no

Deres ref.: grønlandsleiret 47b, 0190 oslo (h0302) #270654 . Vår ref.: 2352-1-04 Dato: 12.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Hollendergården
Organisasjonsnr:	947486578
Andelseier:	Hverven, Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Grønlandsleiret 47 B, 0190 OSLO
Andelsnummer:	4
Gnr.	230
Bnr.	105
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING - polisenummer 3108198-1.2.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Parkering: 3 stk plasser til utlån, kontakt styret: hollendergarden@styrerommet.no
- Borettslaget har gnr 230 bnr 105 snr 2.
- Borettslaget er i diskusjon med næringsseksjonen om fordeling av kostnader.
- I desember 2024 ble det mottatt prosesskriv fra Austlid Eiendom om dette.
- Borettslagets styre mener felleskostnadene er fordelt i henhold til lov og vedtekter, men utfallet av denne saken er uvisst.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987189307
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	5 198 552,00
Innfrielsesdato:	01.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 857,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter/avdrag	2 236,00	
Felleskostnader	4 621,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 266,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 973,-
Annen formue:	49 790,-
Gjeld:	266 438,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987189307
Restsaldo:	264 718,36
Kapitalkostnader:	2 274,34

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 264 718,36,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Hojem, e-post: hollendergarden@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 4 i Hollendergården Borettslag, Organisasjonsnummer 947486578

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.02.2025 kl. 15.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.02.2025 kl. 15.22

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/16722-1/200 04.01.2019 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 500 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
HVERVEN ANDERS
FØDT: 02.04.1987 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1831156-1/200 20.08.2024 15:37 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 250 000
PANTHAVER : SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
PANTHAVER : Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159319-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 230, Bruksnummer 105 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.02.2025 kl. 15.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.02.2025 kl. 15.22

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

HEFTELSER

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

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1864/900073-1/105 08.12.1864 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1984/530584-1/105 15.06.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 683/2129
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1446/2129
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

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

Matrikkelenheten er seksjonert.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
GRØNLANDSLEIRET 47B

Dato: 11.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505446
8303659

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20250211 for GRØNLANDSLEIRET 47B.

GNR. 230 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.12.1864.

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

683 m²

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

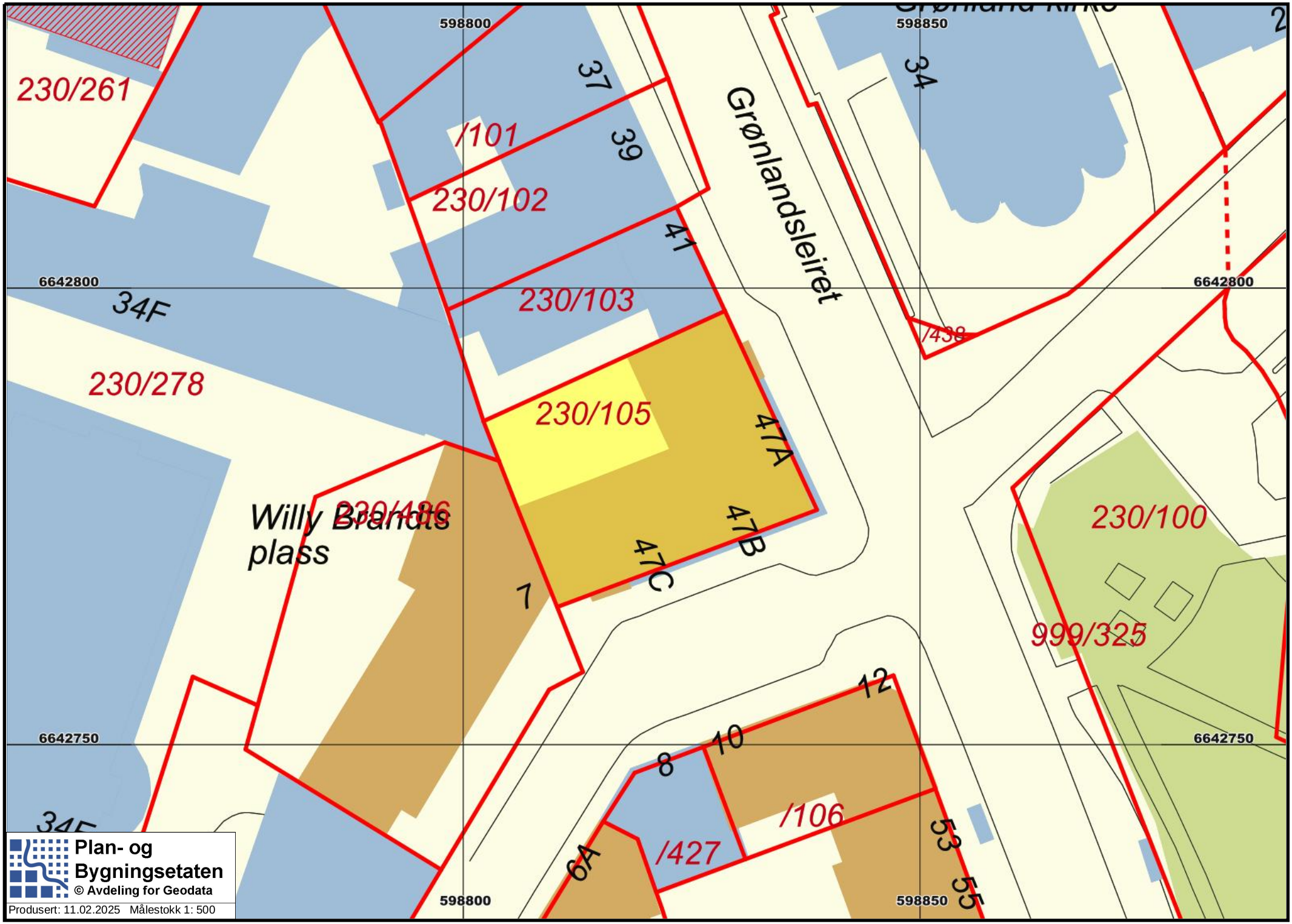
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.02.2025 Målestokk 1: 500

598700 598800 598900

6642900 6642700

BK2 S-5163, 1.3.23

BK1 S-5163, 1.3.23

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

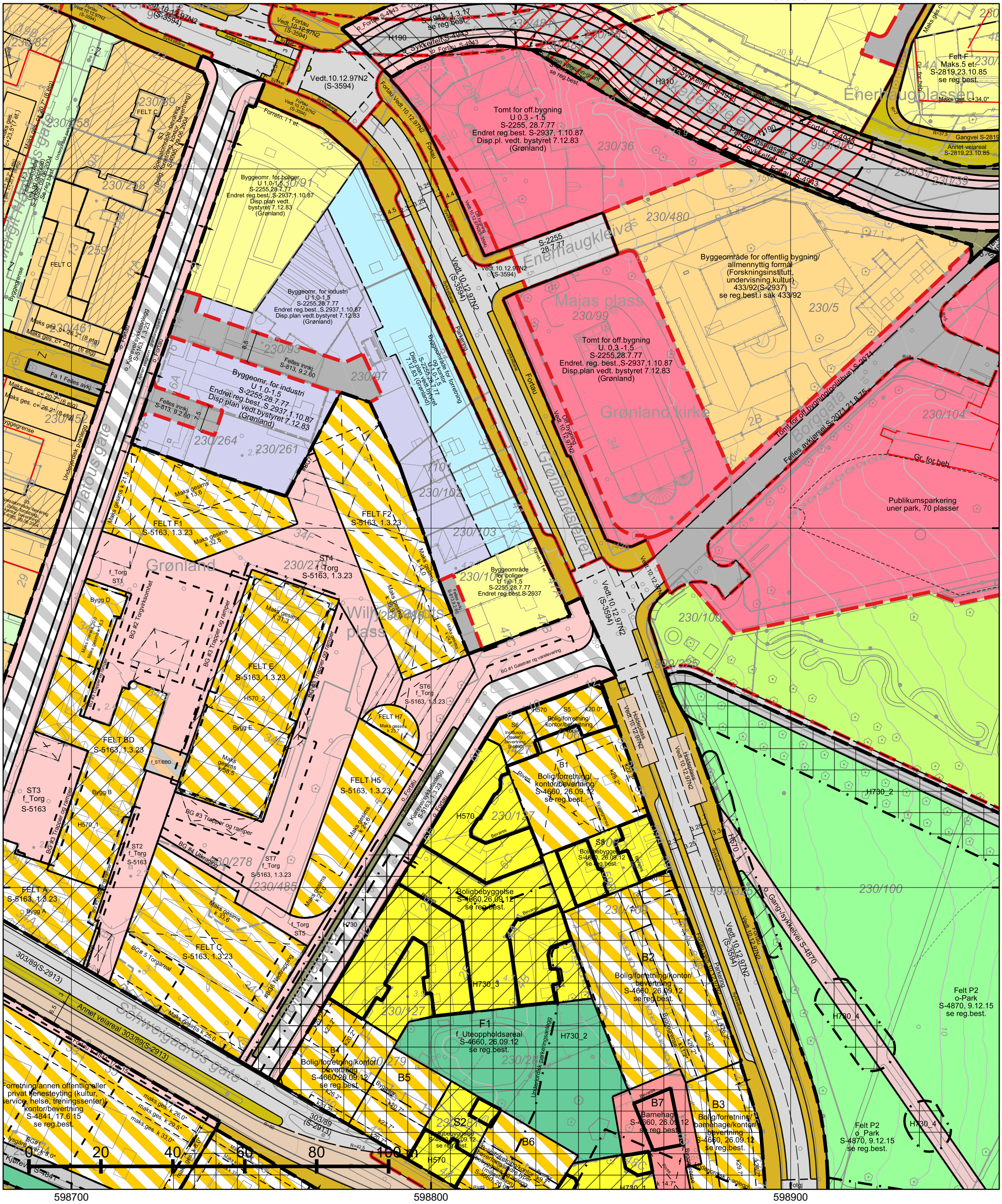
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138374/ 86505446
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/105

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

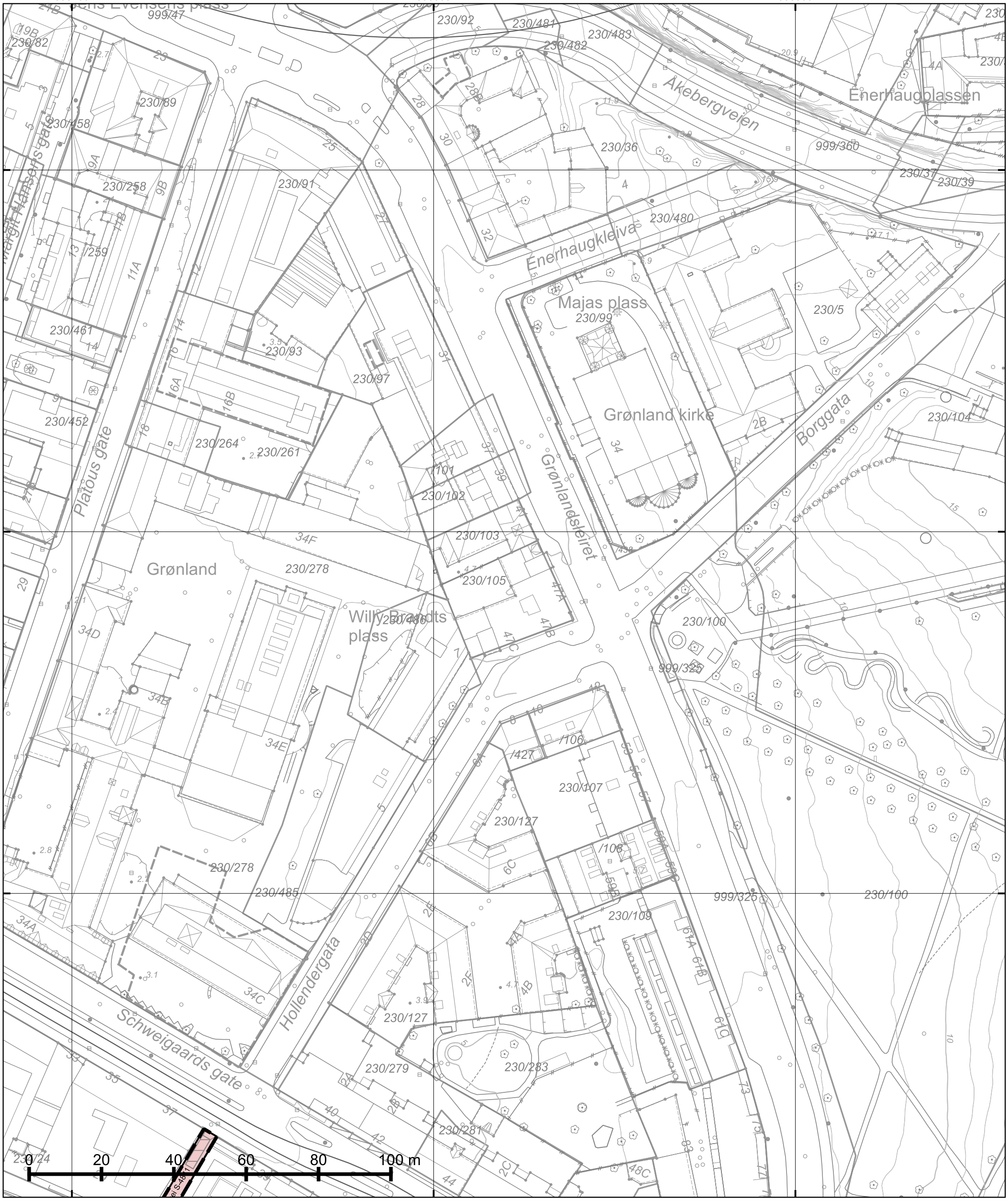
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138374/ 86505446
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/105

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

Se tegnforklaring på eget ark



598700 598800 598900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138374/ 86505446

Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 230/105

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138374/ 86505446

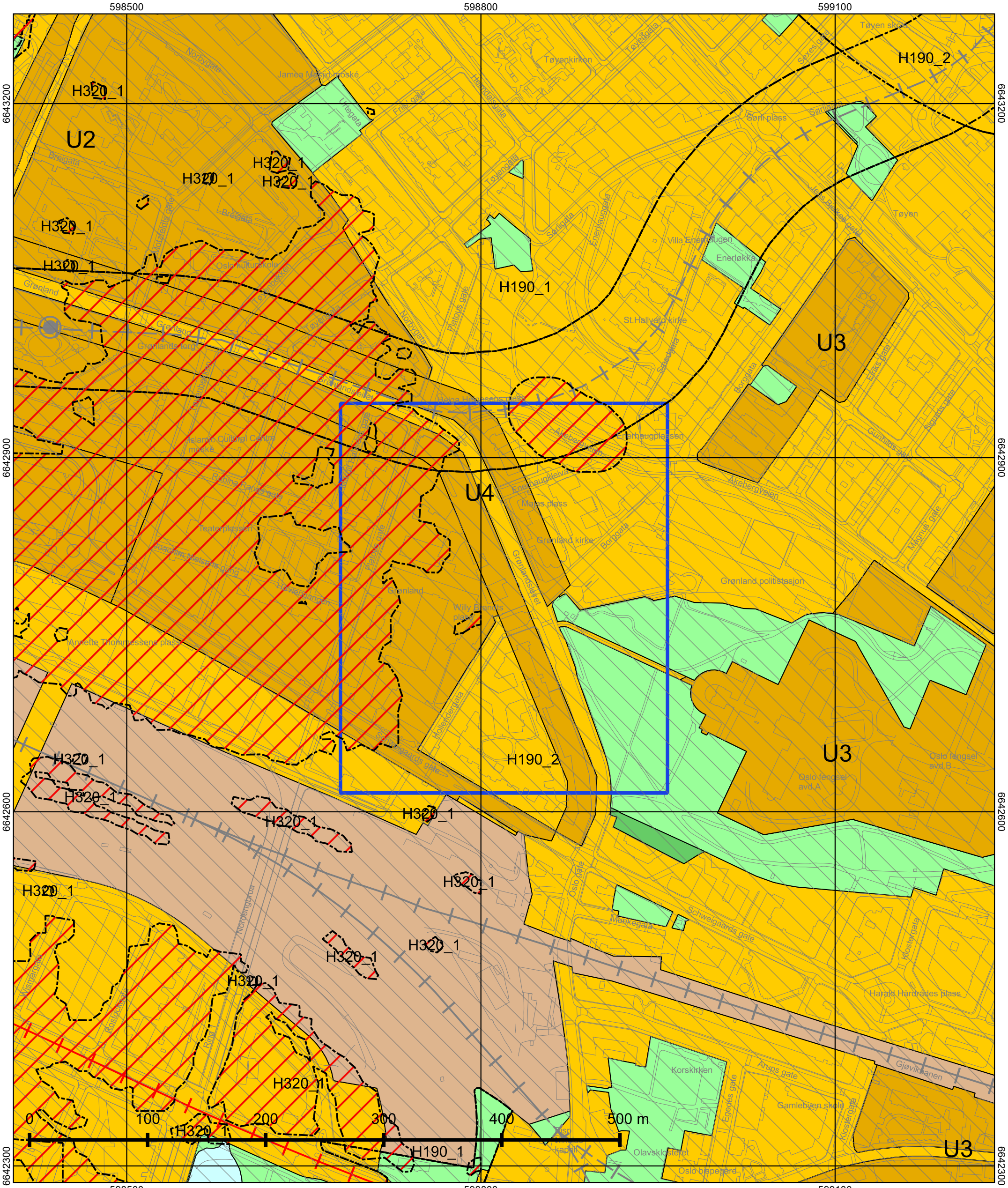
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 230/105

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



Oslo

Dato: 11.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138374/86505446
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
c/o Kjell Solbakken Damveien 2
1923 SØRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2021
Kjell Solbakken	202115295 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariam Sediqi	

Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47
Tiltakshaver: OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 230/105/0/0
Søker: FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Grønlandsleiret 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner, mottatt 16.11.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115295			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

OSLO KOMMUNE
FLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Innr. W.C. i 1. etg. m/m				JOUR.NR.	85/106156
ADRESSE	Finnmarksleiret 47				GNR./BNR.	230/105
BYGGHERRE	Varslingssystemer A/S				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	
		30/4-86	15/1-87			

Alt tyder på at arbeidet er utført.
Det bør vært en brn ansvarshavende.

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			8/2-93	EM
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			8/2-93	EM
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.09.2024
Bjørn Sjølli	202456814 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	GRØNLANDSLEIRET 47	Eiendom:	230/105/0/0
Tiltakshaver:	AUSTLID EIENDOM AS	Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grønlandsleiret 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging, fasadeendring og ventilasjonsanlegg, mottatt 26.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456814			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	AS01	22.04.2024	1/16
Utsnitt Plan 1. etasje	A306	22.04.2024	1/22
Utsnitt Plan Kjeller	A307	22.04.2024	1/23
Snitt AA	A308	22.04.2024	1/24

Fasade Sør-Øst - Ny situasjon	A3 09	22.04.2024	9/7
Fasade Nord-Øst - Ny situasjon	A3 10	22.04.2024	9/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AUSTLID EIENDOM AS, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ☎ 41 72 00

Melding om gjenstående arbeider.

Garasje for 3 biler

Arbeidssted	Matr nr	J nr
Grønlandsleiret 47		57/1051

Byggherre

Herr Kjell W. Eriksen,
Dannarksgt. 52,
Oslo.

Ansvarshavende

KR/GN

Dato

12. juli 1961.

Ved ferdigkontroll den 7/7-61 av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen

Ved ferdigtilsyn viser det seg at garasjen ikke er plasert i samsvar med den godkjente byggemelding.

Ansvarshavende må søke om godkjennelse for den nye plaseringen.

Det påtales at garasjen er oppsatt i strid med approbasjon.

Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når ovennevnte mangler er rettet

Bygningskontrollør

Knare Reybo

Piper, rørleggerarbeid og sanitærforhold (wc) vil bli kontrollert av kommunens frostsakkyndige (fjerrmester), vann- og kloakkvesenet og overvesenet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bademiljø-Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 27.12.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201114149-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSLEIRET 47	Eiendom:	230/105/0/0
Tiltakshaver:	Hollendergården BRL	Adresse:	, 0190 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRØNLANDSLEIRET 47

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.12.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.12.2011 av:

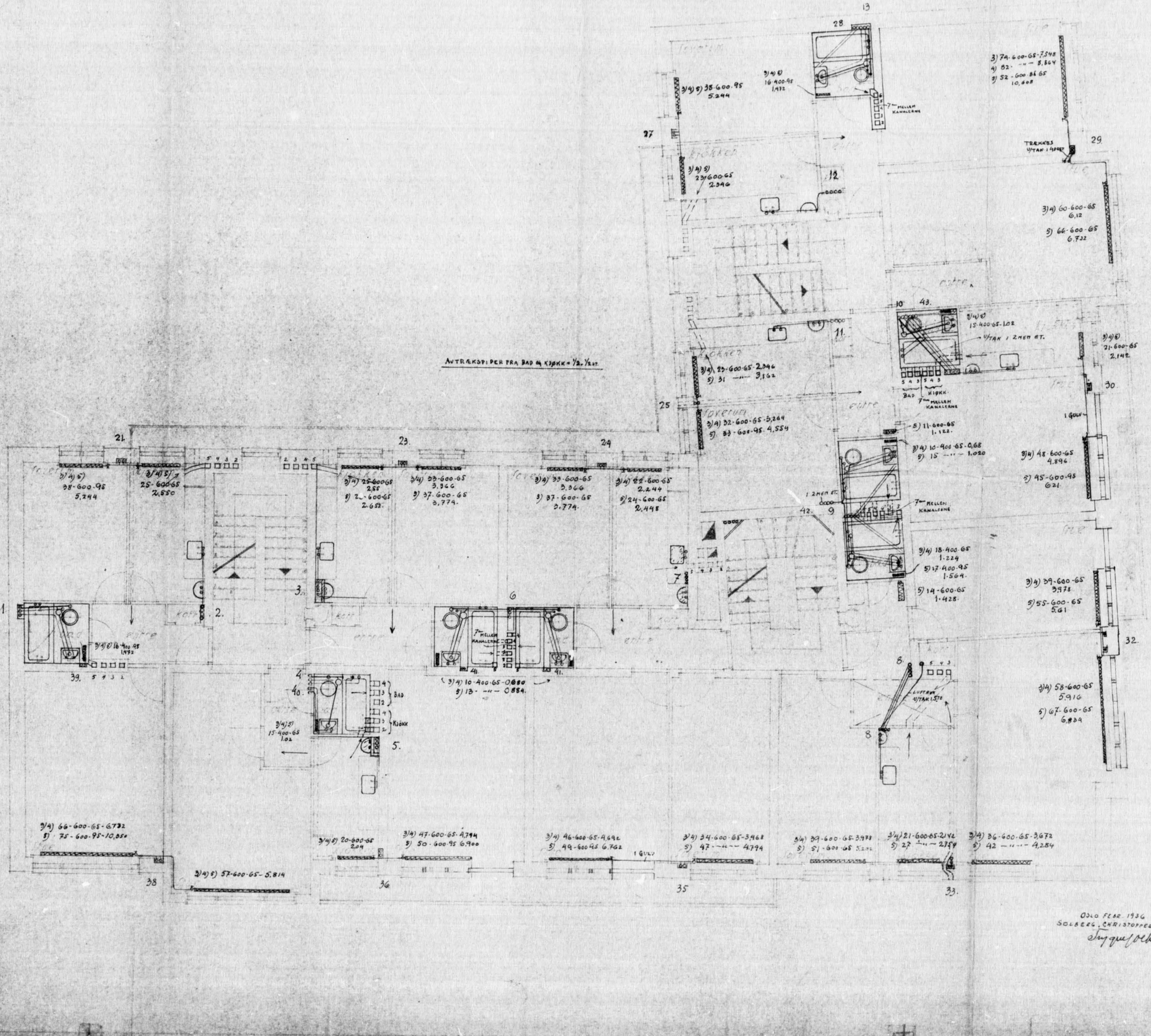
Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Hollendergården BRL, 0190 OSLO

6.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

AVTRÆKSPIPER FRA BAD OG KJØKK = 1/2, 1/2 ST.



OSLO FEBR. 1936
SOLBERG, CHRISTOFFERSEN

PER NORDAN
ARKITEKT - M. N. A. L. - OSLO
Kontor: Tordenskjoldsgate 4
Telefon 95736.

1935 | TEGN. NR. | M. 1:50

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Bf. 95

Byggn. direktionen
mottatt: 13 JAN. 1937 1307/35

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Anmeldn. lager/forretningslokale i kjeller.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grönlandsleiret 47		71/3139

Byggherre

Håkon Hansen,
Kampen radio,
Borggt.20,

Oslo 6.

Ansvarshavende

Tömrer Kolbjörn Dokken,
Martin Borrebekkensvei 45,

Oslo 5.

GT/SP

Dato
29.mai 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

G. T.

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. Cnh. 10 000. ANDVORD. 23840/71. —

Anmeldelse

9 tegninger

Ö.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1304/35
OSLO

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. 47 Grönlandsleret

Innlevert 15 juli 1935

Attestert

Ferdig attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 16 juli 1935

Opm.-chefen jr. nr.
Mott: 19. JUL. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 43.45a, 45b og 47 Grønlandsleret, men tomtene er meget vanskelig avm vist med grønne linjer på Bl 1. Kartforretningen er ikke linjeskr.

Oslo opmålingsvesen 19/7 - 1935

Rog. chefen jr. nr. Grønlandsleret 47

A N M E L D E L S E .

Ø.D. 957/36

7 bl. tegninger.

Ekspedisjons=Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.=nr. 47 Grønlandsleret

Innlevert 14. mai 1936. Attestert

Ferdig attestert 24.5.1937

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 18-5-1936.

✓ Øksnevad

GM/VW.

Ad: 47 Grønlandsleret, jnr. 969/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Fyrhuset må ha gasstett tak, glattpusset gulv, sluk, vannledning med spyleslange, ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe.

Varmeoplegg som fører gjennem soveværelser og pikeværelser med gulvflate under 10 m^2 må isoleres. I spiskammere må ikke legges varmeledninger.

Oslo helseråd den 22. mai 1936.

Efter bemyndigelse

Odd Irvadr

...chefens J.nr.:
22 ... 1936 V

GM

Grönlandsleret 47

Inv. nr. 1798/1936

Inredn.

Kolonialförreth.

A N M E L D E L S E .

Tegning

B.D. 1793/36

Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. Kolonialforretn.

på matr.=nr. 47 Grønlandsleret

Innlevert 16.sept.1936. Attestert

Ferdig attestert 12.7.1937

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, de 17-9-1936.

Skjønaas

GM/VW.

Ad: 47 Grønlandsleret, jnr. 2057/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Alle rum må forsynes med effektiv ventilasjon ved avtrekksventil med full åpning til luftpipe. Gjeldende regler for utsalgssteder for kjøtt- og kolonialvarer må følges.

Oslo helseråd den 23. september 1936.

Efter bemyndigelse

24 SEP.

Sel Stein

J.d. til vinskilling

Oslo 24/9 36.

Skjønaas

Ö/MS.
J.nr.1798/1936.

Ad: 47 Grönlandsleret.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Nye lettvegger undtagen glassvegger må utföres i henhold til § 82,6.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 26.september 1936,

T.f.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 28/9.36.

Meddelt 28/9-36

B. Kielland

Bf 2 andr. ans. rett.

Jf. d. i avd. kl. 2
Oslo 9/10.36.
Skauaqnes.

Ö/MS.
J.nr. 1798/1936.

Ad: 47 Grönlandsleret.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Snekkermester Bröndalsen anbefales godkjent som ansvarshavende for innredning av en butikk.

Oslo den 8.oktober 1936.

T.f.

Tildragendet kl. 2 imøtekommes.
Oslo 9/10.36.

Meddelt 9/10.36

B. Kielland

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 23. november 1936.
O. G. Grøtt

3

GM/VW.

Ad: 47 Grønlandsleret, jnr. 2909/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Kjøtt- kolonial- og melkeutsalget må forsynes med vindu som kan åpnes fra gulvet. I kjøtt- og melkeutsalget må vinduene forsynes med fluenetting. Lageret for kolonialbutikken må forsynes med friskluftttilførsel og avtrekksventil med full åpning til luftpipe. Sjalusiventilene i begge butikker og i melkeutsalgets opvaskrum må utskiftes med ventil med full åpning. Veggene og taket i alle butikker, lagerrummet og opvaskrummet må oljemales når pussen er tilstrekkelig tørr. Kolonialbutikken må skaffes kjellerbod.

Oslo helseråd den 5. desember 1936.

Efter bemyndigelse

Aud Thue

8 - DEC. 1936

Eier og ansvarsh. tilskr. 23/12 36.
S.

Oversendes paany Oslo helseraad til besiktigelse.
Oslo 7. april 1937.
O. G. Grøtt

GM/VW.

Ad: 47 Grønlandsleret.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 10. april 1937.

Efter bemyndigelse

Aud Thue

12 APR. 1937

Telefon 60572

Oslo den

Nr. 1795
1936

C. Brøndalsen

Snekkeri

Wm. Thranes gt. 1

BYGNINGSARBEIDE, UT- OG INNVENDIG, REPARATION AV AL SLAGS UTFØRES

MØBELARBEIDE, KONTOR- OG BUTIKKINDREDNING OPPUSNING & POLERING

Herr. bygningssjefen i
Oslo.

Matr. Grønlandsleet 47.

Hermed anmeldes i henhold til bygningsloven innredning av kolonial- & kjøttforretning. Lokalerne vil bliue innredet efter Helserådets forskrifter.

Oslo 16/9 - 36.

Eier:
a/s Hollendergården
A. Danielsen

Anmelder:
C. Brøndalsen

Skatteetaten

Dato
13.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 947 486 578 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Grønlandsleiret 47B, 0190 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 486 455
Som sekundærbolig:	kr 5 945 818

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

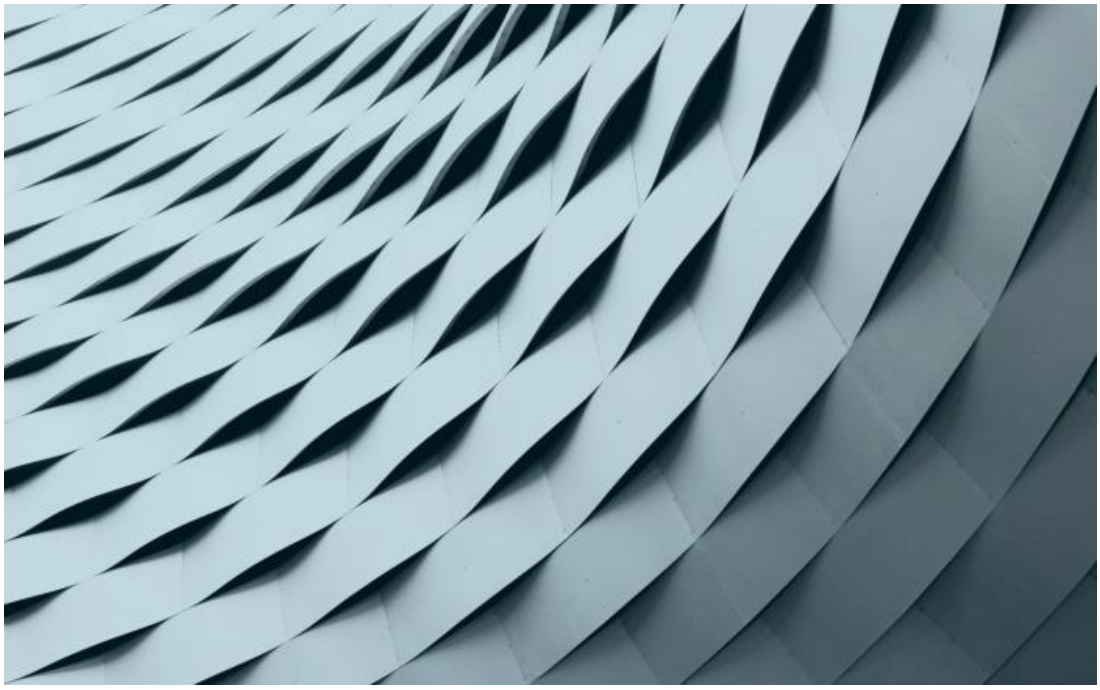
HELP

Rett skal være rett. For alle.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grønlandsleiret 47 B, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 105
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1049 **Referansenummer:** MM1849

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias

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

Norsk takst

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

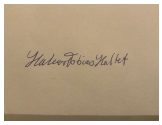
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Halvor Tobias Holtet

Uavhengig Takstingeniør

post@holtettakst.no

906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i 3. etasje i en bygård som er oppført i 6 etasjer pluss kjeller og loft. Bygget er oppført i 1936.
Leiligheten har åpen løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Det er 2 stk romslige soverom i leiligheten, med utgang til østvendt balkong fra hovedsoverommet. Kjøkkeninnredningen er fra Kvikk og ble montert i 2007, med integrerte hvitevarer og slette fronter.
Badet ble pusset opp i 2012 og holder en tidløs standard med flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjvegger, vegghengt toalett, servantinnredning med slette overflater, overhengende speil, samt mulighet for opplegg til vaskemaskin.
Bygningen antas å være fundamentert på komprimerte masser.
Kjellerveggene er konstruert i betong, mens de øvrige ytterveggene er bygget i betong/teglstein. Takkonstruksjonen er av type flatt tak og er antatt tekket med takpapp(ikke besiktiget)
Bygningskonstruksjonen er ikke vurdert i detalj, men er beskrevet ut ifra visuelle observasjoner.
I tillegg er det bod både i kjeller og på loft, som er knyttet til leiligheten. Leiligheten fremstår generelt i normal stand og forfatning. Det er påvist avvik under befaringen.
Rapporten må leses i sin helhet for en grundig oversikt over tilstanden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2019.
Vinduer ble byttet i regi av borettslaget.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert inngangsdør samt en malt balkongdør i tre. Balkongdøren ble byttet i regi av borettslaget i 2019.
Klassifikasjoner inngangsdør:
B:30
DB:35
Østvendt balkong med adkomst fra soverom. Balkongen har betongrekkverk med en håndløper av stål på topp. Balkongen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
1-stavs Laminat i stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom.
Laminat m/flisdesign i éntre.

Vegger:
Malte gipsplater, teglstein og tapet.

Tak:
Malte plater/etasjeskille.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskille er av betongkonstruksjoner.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.
Repostrapp i betong med metall-rekkverk.
Trappen er flislagt med skifertrinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør i éntre/stue er glassdør med farget glass.

VÅTROM Gå til side

Arealeffektivt bad, pusset opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er foretatt fuktsøk i dusjsone uten å påvise unormale forhold.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv v/dørterskel er målt til 55mm.
Det er 2 stk plastsluk på våtrommet, både i dusjsone og under servantskap. Smøremembran med ukjent utførelse. God oppbrett av membran ved dørterskel. Membran er synlig klemt under klemring i sluk.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.
Det er pt. ikke komplett opplegg for vaskemaskin, men dette kan enkelt etableres.
på byggets fellesanlegg, tilluft under dør.
Badet har avtrekk i dusjsonen som er tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg og det er etablert en tilluftsspalte under dør.
Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen uten å registrere unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilatort med avtrekk ut.
Ventilatoren er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Det er plassert stoppekran i himling på bad og under kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er av MA-soilrør i hovedledningene, og plasrør fra installasjoner(vask, dusj osv..) til hovedledning.
Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i
forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Elektriske varmekabler på bad.
Varmtvannstank tilkoblet borettslagets fellesanlegg og er ikke besiktiget.
Sikringskap plassert i felles trapperom, med automatmåler og automatsikringer.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

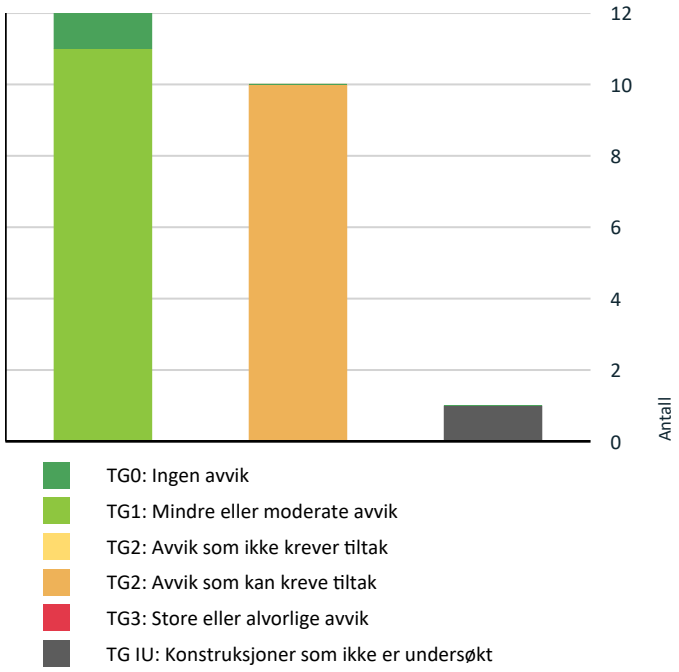
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

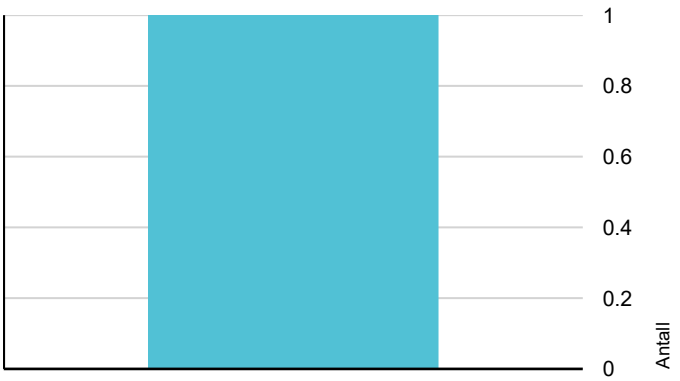
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkel.

Anvendelse
Bygget anvendes til bolig og butikk/resturant.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2019.
Vinduer ble byttet i regi av borettslaget.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Leiligheten har 2 stk brann- og lydklassifiserte inngangsdører, en med adkomst til éntre og en med adkomst til soveorom, samt en malt balkongdør i tre. Balkongdøren ble byttet i regi av borettslaget i 2019.
Klassifikasjoner inngangsdør:
B:30
DB:35

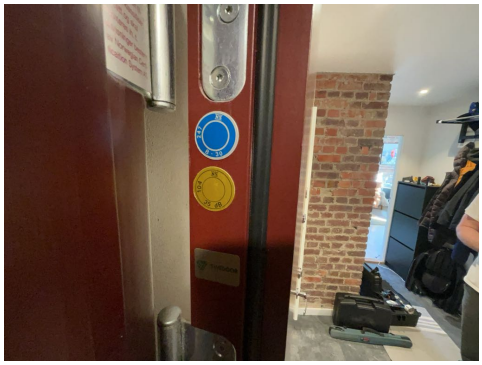
Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke. Døren subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dører må justeres.

Dør/kar må justeres for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong med adkomst fra soverom. Balkongen har betongrekkverk med en håndløper av stål på topp. Balkongen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 0,96m fra balkonggulv.
Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
1-stavs Laminat i stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom.
Laminat m/flisdesign i éntre.

Vegger:
Malte gipsplater, teglstein og tapet.

Tak:
Malte plater/etasjeskille.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert sprekker i overflater v/vindu på soverom.
Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Spesielt i éntre og soverom.
Det er registrert at gulv i éntre ved døren til stue ikke har kontakt med underlaget, som resulterer i mye bevegelse i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring av forholdene men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongkonstruksjoner.
Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser.
Måleavvik:
Soverom:
6mm igjennom hele rommet
3mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken:
15mm igjennom hele rommet.
12mm innenfor 2 meter.

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

TG 1 Radon

TG 2 Innvendige trapper

Repostrapp i betong med metall-rekkverk.
Trappen er flislagt med skifertrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

-Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

-Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

-Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør i éntre/stue er glassdør med farget glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

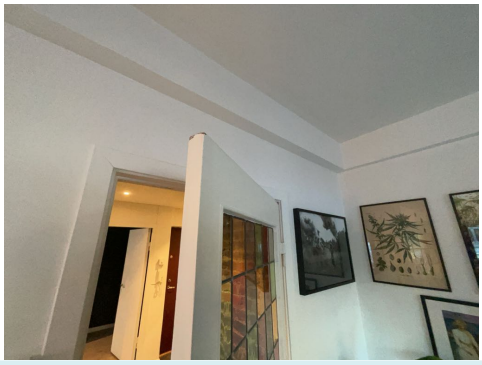
Glassdør i éntre/stue er vanskelig å lukke, dørbladet subber i karm.
Det er registrert svelling i underkant av dørbald på bad.
Det er registrert stedvis mindre skader på dørblader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport







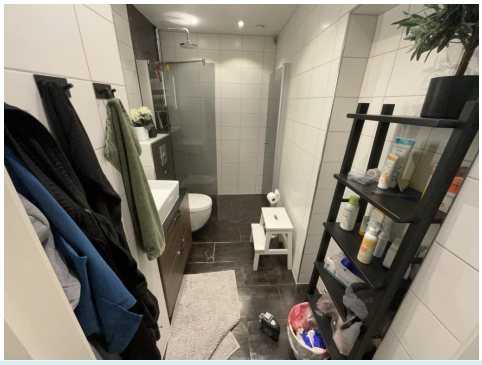
VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Arealeffektivt bad, pusset opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



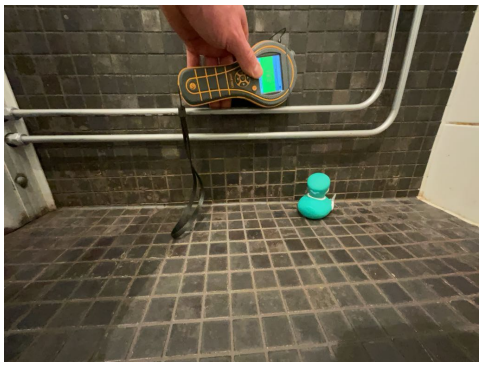
3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er foretatt fuktsøk i dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2012







Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv v/dørterskel er målt til 55mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

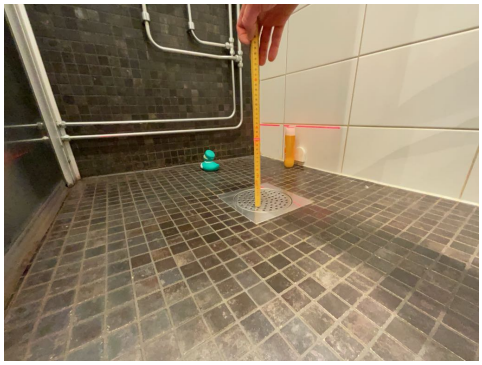
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist sprekker i fliser.

-Det er registrert bomlyd under flis v/servantskap.
-Det er registrert sprekk i flis v/servantskap.
-Det er registrert en mindre sprekk i flis v/dør.
-Jordkabel til gulvvarmen er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Jordkabelen skal ikke være løs eller komme i kontakt med vann eller fuktighet i sluket. Fuktighet kan føre til kortslutning eller jordfeil. Hvis jordkabelen er løs, kan dette utgjøre en potensiell fare for elektrisk støt eller brann.









3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk på våtrommet, både i dusjsone og under servantskap. Smøremembran med ukjent utførelse. God oppbrett av membran ved dørterskel. Membran er synlig klemt under klemring i sluk.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.
Det er pt. ikke opplegg for vaskemaskin, men dette kan enkelt etableres.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er påvist sprekk i servant.
Det er påvist noe svelling i underkant av side-platen på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

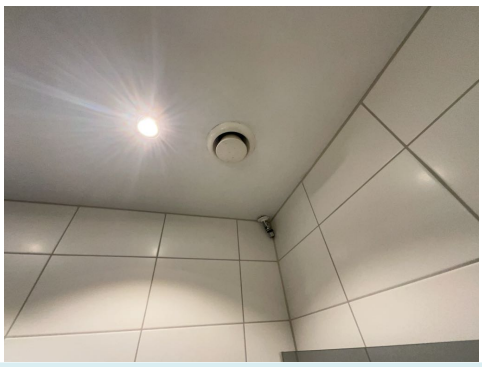




3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

på byggets fellesanlegg, tilluft under dør.
Badet har avtrekk i dusjsonen som er tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg og det er etablert en tilluftsspalte under dør.



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilliggende rom er felles trappeoppgang.
Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen uten å registrere unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte skjeve kjøkkenfronter og noe skader innvendig i ett skap i forbindelse med innfestning av oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dører og skuffer må justeres for å få TG1, men kjøkkenet fungerer med avviket.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatort med avtrekk ut.
Ventilatoren er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Det er plassert stoppekran i himling på bad og under kjøkkenbenk.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av MA-soilrør i hovedledningene, og plasrør fra installasjoner(vask, dusj osv..) til hovedledning.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i
forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Elektriske varmekabler på bad.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank tilkoblet borettslagets fellesanlegg og er ikke besiktiget.
TG1 er satt ut ifra alder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i felles trapperom, med automatmåler og automatsikringer.

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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført noe el. arbeider siden 2018, som det ikke er fremvist samsvarserklæring på.
Aktuelle arbeider er oppføring av stikk i stue og soverom, samt bytte av noe spotter.
Huseier informerer at utførende elektriker er faglært, men at det ikke foreligger dokumentasjon 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?
   Ja -Det er utført arbeider på anlegget uten dokumentasjon.
   -Antall sikringer er ikke i samsvar med kursfortegnelse.
   -Det har hendt at jordfeilbryter løses ut, det er samt registrert dårlig festning av jordkabel i sluket i dusjsonen.
   Det anbefales en utvidet el.kontroll på anlegget for å kartlegge eventuelle avvik.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På grunnlag av dokumentasjon som er fremvist og usikkerhet rundt el.anlegget anbefales det kontroll av autorisert firma.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

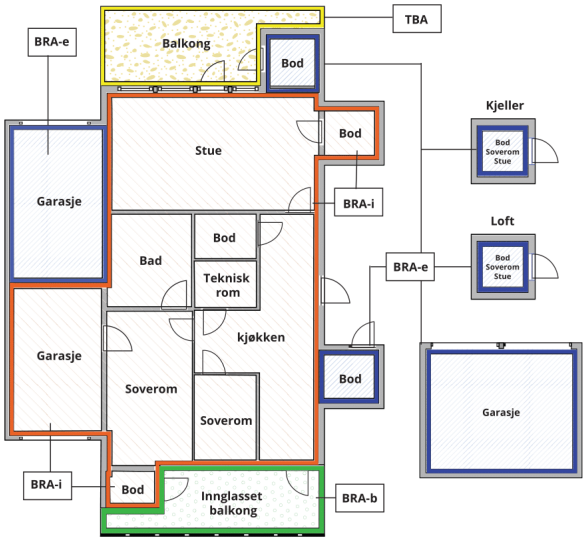
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	74			74	4
Loft		4		4	
Kjeller		2		2	
SUM	**74**	**6**			**4**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Bod, Bad, Walk-in closet		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsbod er ca 3,6m2
Kjellerbod er ca 2,4m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Skiftet spotter i taket og tettet igjen hull etter gamle spotter (Elektrokontakten-2024, ikke dokumentasjon)
-skiftet blandebatteri (Huseier-2025, ikke dokumentasjon)
-Det ble plassert gift imot skjeggkre i leiligheten, fordi det ble observert skjeggkre i en annen leilighet i C-oppgangen i 2020. Eier informerer at det er ikke observert noen skadedyr i leiligheten som denne rapport omhandler.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Anders Hverven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	105		0	681.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønlandsleiret 47 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Grønland i Oslo med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og ett stort utvalg av servicetilbud.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3108198-1.2			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MM1849

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Grønlandsleiret 47B, 0190 OSLO

11 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grønlandsleiret 47B	Grønlandsleiret 47B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden innflytting i oktober 2018.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3108198-1.2

Informasjon om selger

Hovedselger

Hverven, Anders

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Baderoms servanten har en sprekk i seg, skjønnmessig feil. Det er sprekk i to fliser på badet. En foran toalettet og en i hjørnet ved døren.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet spotter i taket og tettet noen hull etter gamle spottere.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrokontakten

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet blandebatteri.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet beslag til toalettsetet

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flisen med sprekker i foran toalettet ble limt på ny.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av betongbalkonger, samt skifte av alle vinduer og balkongdør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Front Entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmeanlegget ble bygget om så vi ble tilkoblet fjernvarme.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Enwa

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var et problem med rotter i bakgården i 2020/2021. Det ble kjøpt inn avfallsskur som søppelkassene ble plassert i. Det ble også revet en levegg på nabotomtens side hvor rottene tok tilflukt i. Problemet har løst seg og jeg har aldri observert en rotte i bakgården siden tiltakene ble iverksatt.

Toppleiligheten i C-oppgangen meldte til styret at han hadde observert noen skjeggkre i leiligheten sin i 2024. Det ble derfor plassert ut gift i samtlige leiligheter. Jeg har aldri observert skjeggkre eller hørt om andre som har observert dette utenom denne personen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Borettslaget har mottat nabovarsel om at Schweigaards gate 34C skal bygges ut.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Sameiet (næringslokalene+leiligheter som leies ut i 2. etasje) har meldt borettslaget (andelsleilighetene) til konfliktrådet da de mener de har betalt for mye i felleskostnader de siste tre årene.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Spottene i leiligheten sitt inngangsparti (gang) ble skiftet til LED spottere i 2019.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94563250

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hverven, Anders	**2025-02-11**

Identification

bankID Hverven, Anders

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hverven, Anders	11/02-2025 19:43:37	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hollendergården

---

Møtedato: 28.09.23

Møtetidspunkt: 16.00

Møtested: Zoom

Til stede: 10 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnvald Svendby.

Møtet ble åpnet av Tor Hojem

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Tor Hojem foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Ragnvald Svendby foreslått, og som protokollvitne ble Christian Tryti foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Kanal for ventilasjon

Austlid Eiendom som eier næringslokaler på gateplan har bedt borettslaget om tillatelse til å føre frem kanal for ventilasjon på fellesområdene i sameiet, og langs fasaden mot bakgård.

Styret har drøftet forslaget, og har kommet til at det beste vil være om forslaget presenteres på ekstraordinær Generalforsamling for vedtak.

Det skal stemmes over om tiltaket skal tillates.

Vedtak: Ikke godkjent – 12 stemmer i mot (enstemmig)

Møtet ble hevet kl.: 1645. Protokollen signeres av

Tor Hojem/s/
Møteleder

Ragnvald Svendby/s/
Fører av protokollen

Christian Tryti/s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Hollendergården

Organisasjonsnummer: 947486578
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 18:00 til 21. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnvald Svendby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Berge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.-.

Styreleder Tor Hojem lønnes i henhold til vedtak på generalforsamling 22.03.23. Kr. 7 000.- / mnd, kr 1 350.- / time. kr. 7 500.- faktureres årlig.
(Timesatsen er regulert fra kr. 1 250.- pr. time til kr. 1 350.- / time, for øvrig uendret)

Styremedlem Arne Berge har deltatt på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret 47. Han har ført timer i alt 4,5 timer. Timesats foreslås kr. 400.- / time i alt kr. 1 800.- (se timeliste vedlagt)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.- Styreleder lønnes i henhold til avtale. Arne Berge får utbetalt kr 1800 for deltagelse på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arne Berge (stiller til gjenvalg) (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arne Berge (stiller til gjenvalg)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karl Viktor Wenelius (stiller til gjenvalg) (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Viktor Wenelius (stiller til gjenvalg)

Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
møteleder

Arne Berge/s/
protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Tor Hojem	2023-2025
Styremedlem:	Arne Berge	2024-2026
Styremedlem:	Anders Hverven	2023-2025
Varamedlem:	Karl Viktor Wenelius	2024-2025

Husordensregler for borettslaget Hollendergården
Vedtatt 15.12.1997

#1 Alminnelige bestemmelser
Leieboerne har plikt til å påse at ro og orde opprettholdes.

- Mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro. Naboene bør varsles om selskapelighet utover klokken 23 på forhånd. Ta hensyn ved ferdsel i oppgangene mellom 2300 og 0700.
- Det er ikke lov å bruke vaskemaskin i egen leilighet mellom klokken 2300 og 0700.
- Røyking i fellesarealene, oppganger, kjeller og loft er strengt forbudt. ikke kast sneiper på fortauet foran gården.
- Musikk eller sangundervisning tillates kun etter styrets samtykke.
- Lek må ikke forekomme i kjeller eller oppganger.
- Styret har adgang til leilighetene for besiktigelse ved f.eks taksering eller annen kontroll.
- Fremleie må godkjennes av styret.
- Andelseiere er økonomisk ansvarlig for skade som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.
- Andelseiere er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av vedkommendes husstand eller fremleier.
- Som husordensregler gjelder også instrukser som omfattes av Husleieloven.

#2 Lufting og ventilasjon.
Overdreven lufting i den kalde årstiden medfører varmetap og må unngås. Vinduer og brannbalkonger må ikke benyttes til lufting eller banking av tepper, sengetøy, etc. Lufting må ikke foretas fra leilighetene ut i oppgangen.

Det er forbudt å koble vifter til de indre ventilasjonskanalene.

#3 Gårdsplassen
Styret står for utleie av parkeringsplassene i bakgården og fastsetter leie og andre vilkår. For alle som ikke har leieavtale med styret om parkering, gjelder det parkering forbudt i bakgården.
Hvis reglene eller pålegg fra styret ikke overholdes, kan styret benytte seg av følgende tiltak: Borttauing for eiers regning og risiko, kontroll meg gebyr kr. 300 og vedtak om utestengning fra å parkere i bakgården i fremtiden. Porten med dør skal være stengt hele døgnet.

Sykler parkeres i sykkelstativ. Gamle sykler som forfaller og ikke merkes kastes ved årlig dugnad.

#4 Søppelhåndtering
Søppelkassene er kun til husholdningsavfall og papp/papir og dette skal sorteres og kastes i riktig container. Hvis noe søppel ikke får plass eller ikke hører hjemme i containerne skal eieren selv oppbevare eller kjøre dette bort. Det er forbudt å plassere søppel og gjenstander på bakken og å sette søppel og gjenstander ved siden av søppelkassene. Ulovlig frasatte gjenstander vil bli kjørt bort for eiers regning.

#5 Vaskeriet

Vaskelistene

- Vaskelistene henger utenfor vaskeriet i oppgang B. Enten setter man seg opp på listen for dag fra 0700-1200, 1200-1500 eller på listen for ettermiddag/kveld 1500 - 1800 og 1800 - 2100.
- Vaskere under dagtidene kan tørke klær på tørkesnorene mens ettermiddags/ kveldtidene kan tørke klær i varmeskapene.
- Det er forbudt å stå oppført på mer enn en vasketid og ny oppføring kan bare settes opp når forrige tid er forbi. Hvis noen står oppført med mer enn en tid skal alle oppføringer strykes ut.

Bruk av vaskeriet

- Det er forbudt å vaske før kl 0700 om morgenen og etter kl 2100 på kvelden. Trekk heller ikke ut varmeskapene utenfor vasketiden, da de forstyrrer beboerne i nærliggende leiligheter.
- På søndager er det forbudt å vaske før klokken 1300 og på helligdager.
- Ikke bryt opp dørene på vaskemaskinene før de er ferdige, de har tidssperre.
- Bruk maskinene med forsiktighet og ta kontakt med styret dersom det er noe galt med dem.
- Pass på å tømme lommer og fjern ting som kan skade maskinene.
- La aldri vinduene stå oppe om vinteren
- Ikke stapp maskinene helt fulle.
- Tørk opp vann fra gulvet umiddelbart, da det kan bli lekkasje til leilighetene under. Vask maskiner og gulv om nødvendig. Rens sluket i gulvet dersom det er nødvendig. Rydd opp etter deg g ta med eventuelt søppel.
- Ikke la klær henge etter at det er blitt tørt. Andre venter.

#6 Kjeller/loft

Kun sykler kan settes i kjellerhalsene. Lyset skal slukkes når man forlater kjeller/loft. Bruk av bart lys/åpen flamme er strengt forbudt. Alle kjellerdører / loftsdører holdes alltid låst. Det er strengt forbudt å ta med ved/tre eller materiale som kan tenkes å være veggdyr eller soppbefengt inn i kjeller eller på loft. Ved overtredelse av dette forbudet vil ansvar bli gjort gjeldende.

#7 Trappeoppgangene

Kun barnevogner tillates plassert i oppgangenes utgangsplatåer, men da forutsatt at de ikke sperrer for alminnelig ferdsel.

Inngangsdørene holdes låst hele døgnet.

#8 Husdyr

Kan ikke holdes uten styrets skriftlige tillatelse. Når det gjelder hundeeiere, er tillatelsen betinget av at hundeeiere straks fjerner ekskrementene. Gjeldende båndtvang må alltid overholdes. Ved overtredelse av disse reglene kan styret tilbakeholde tillatelsen

 # 9Mating av fugler

Tillates ikke pga rotteplager

#10 Brannbalkongene

Det er ikke tillat å sette opp fuglebrett el på brannbalkongene. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller balkonggulv. Andelseier plikter å holde balkong fri for snø og sørge for framkommelighet i tilfelle brann, derfor skal ikke møbler eller blomsterpotter sperre for framkommeligheten i tilfelle behov for rømming.

#11 Bad, wc og sentralvarmeanlegg
Bad, wc og sentralvarmeanlegg må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Sløsing med vann bør ikke forekomme. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i do. Dusjing bør unngås etter 2300. Staking av vasker og sluk besørges av leieboerne som må sørge for å rense avløp og sluk jevnlig.
Kun typegodskjentehusholdningsmaskiner tillates tilkoblet, men bare til kaldtvannsledningen. Vannskader som oppstår ved bruk av husholdningsmaskiner må dekkes av leieboeren.
Radiatorene skal luftes godt når fyringssesongen begynner.

#12 Klager fra leieboerne
Sendes skriftlig til styret

#13
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

Se for øvrig Hollendergårdens vedtekter for øvrig informasjon om rettigheter og plikter for andelseiere i borettslaget.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2352

Borettslaget Hollendergården

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Hollendergården

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 18:00 og lukker 21. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2352

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Hollendergården

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arne Berge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 2352 - årsrapport Vibbo.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.-.

Styreleder Tor Hojem lønnes i henhold til vedtak på generalforsamling 22.03.23. Kr. 7 000.- / mnd, kr 1 350.- / time. kr. 7 500.- faktureres årlig.
(Timesatsen er regulert fra kr. 1 250.- pr. time til kr. 1 350.- / time, for øvrig uendret)

Styremedlem Arne Berge har deltatt på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret 47. Han har ført timer i alt 4,5 timer. Timesats foreslås kr. 400.- / time i alt kr. 1 800.- (se timeliste vedlagt)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.- Styreleder lønnes i henhold til avtale. Arne Berge får utbetalt kr 1800 for deltagelse på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret.

Vedlegg

2. 02 24 Arne Berge Timeliste Sameiet Grønlandsleiret 47 - ABE 2023.pdf

---

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Berge (stiller til gjenvalg)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Viktor Wenelius (stiller til gjenvalg)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Hojem	Waldemar Thranes Gt.64C
Styremedlem	Arne Berge	Grønlandsleiret 47 A
Styremedlem	Anders Hverven	Grønlandsleiret 47 B
Varamedlem	Karl Viktor Wenelius	Grønlandsleiret 47 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har epost hollendergarden@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Hollendergården
Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.
Borettslaget Hollendergården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947486578, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 105

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Hollendergården har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøte i mars 2023 gjennomført 2 styremøter. Styret har løpende kontakt pr. telefon og e-post. Viktige saker i perioden har vært:

a) Sameiet Grønlandsleiret ble etablert i 1983. Sameiet består av borettslaget (ca. 2/3 av eierbrøken og næringsseksjonen ca. 1/3 av eierbrøken (Austlid Eiendom AS)). Det har historisk vært samarbeid mellom seksjonseierne vedr gjennomføring av vedlikeholdstiltak og opptak av lån for finansiering av tiltak. Inntekter og kostnader har vært bokført i Borettslaget som har krevet inn andel felleskostnader etter seksjonsbrøken med årlig avregning etter faktisk forbruk.

b) Både Borettslaget og næringsseksjonen har i løpet av 2023 arbeidet med å flytte eiendommens økonomiske ansvar over fra Borettslaget til Sameiet. Prosessen har medført:
   Det er opprettet eget organisasjonsnummer for Sameiet i Brønnøysundregistrene (Org. nummer 930555673)
   Gamle vedtekter er revidert og oppdatert etter eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65)
   Der er gjort avtale med OBOS om forretningsførsel for sameiet.

c) Austlid Eiendom AS har søkt Borettslaget om godkjenning av for fremføring av ventilasjonskanaler fra Næringsseksjonen i 1. etasje via fellesområder og opp langs fasaden over tak. Søknaden ble behandlet på ekstraordinær Generalforsamling 28.09.23. Søknaden ble avslått (enstemmig)

d) Utførte arbeider levert av firma Firesafe er kontrollert og overtatt. Arbeidene omfatter utbedring i tråd med brannteknisk tilstandsanalyse.

e) Styret har bestilt og fått levert nye lysarmaturer fellesområder.

f) Styret har behandlet klage vedr støy fra naboer (Kirkens Bymisjon, kafe og botilbud) Styret har vært i kontakt med Kirkens Bymisjon og har formidlet klagen.

g) Styret har innhentet og akseptert oppdatert tilbud bredbånd fra GlobalConnect med 36 måneders bindingstid.

h) Styret har fordelt 3 stk. p-plasser som vi disponerer i bakgården. (Fordeling ble foretatt med loddtrekning)

i) Styret har behandlet og godkjent to søknader om fremleie av andeler (andelene 05 og 12)

j) Styret er i gang med å innhente tilbud vaktmester og renholdstjenester.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kategorien for lån har blitt regulert som følge av renteendringene gjennom året.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold og konsulenthonorar enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på lånet har økt gjennom året.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HOLLENDERGÅRDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HOLLENDERGÅRDEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: WMDAL-NBQ3V-XEOZU-U1EI2-K7IB0-6XJCB

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WMDAL-NBQ3V-XEOZU-U1EI2-K7IB0-6XJCB

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

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

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-12 20:46:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WMDAL-NBQ3V-XEOZU-U1EI2-K7IB0-6XJCB

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 326 461**	**1 517 404**	**1 326 461**	**862 293**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-249 539	62 943	225 400	149 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-214 629	-253 887	-232 000	-206 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-464 168**	**-190 944**	**-6 600**	**-56 950**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**862 293**	**1 326 461**	**1 319 861**	**805 343**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 068 417	1 548 138
Kortsiktig gjeld	-206 124	-221 677
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**862 293**	**1 326 461**

BORETTSLAGET HOLLENDERGÅRDEN
ORG.NR. 947 486 578, KUNDENR. 2352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 153 388	1 949 592	2 142 000	2 221 000
Andre inntekter	3	1 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 154 888**	**1 949 592**	**2 142 000**	**2 221 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 561	-15 228	-15 200	-16 200
Styrehonorar	5	-117 500	-108 000	-108 000	-114 000
Revisjonshonorar	6	-9 516	-13 173	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-75 270	-72 375	-76 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-129 081	-66 372	-25 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-481 838	-282 327	-250 000	-200 000
Forsikringer		-118 970	-57 054	-65 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-302 299	-261 949	-321 400	-358 250
Energi/fyring	10	-596 378	-630 515	-565 000	-565 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 782	-105 140	-107 500	-108 000
Andre driftskostnader	11	-191 641	-170 033	-155 000	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 145 836**	**-1 782 166**	**-1 695 600**	**-1 749 950**
DRIFTSRESULTAT		**9 052**	**167 426**	**446 400**	**471 050**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 102	62 748	0	0
Finanskostnader	13	-284 693	-167 230	-221 000	-322 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-258 591**	**-104 482**	**-221 000**	**-322 000**
ÅRSRESULTAT		**-249 539**	**62 943**	**225 400**	**149 050**
Udekket tap		-249 539	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	62 943		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 765 606	2 765 606
Tomt		307 000	307 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 072 606**	**3 072 606**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		43 827	41 648
Forskuddsbetalte kostnader		9 867	8 705
Driftskonto OBOS-banken		285 947	490 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 180	5 070
Sparekonto OBOS-banken		723 596	1 002 508
SUM OMLØPSMIDLER		**1 068 417**	**1 548 138**
SUM EIENDELER		**4 141 023**	**4 620 744**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	15	-2 889 027	-2 639 489
SUM EGENKAPITAL		**-2 886 027**	**-2 636 489**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 417 926	5 632 555
Borettsinnskudd	17	1 403 000	1 403 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 820 926**	**7 035 555**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 831	6 597
Leverandørgjeld		39 314	169 481
Skyldige offentlige avgifter	18	7 154	6 908
Påløpte renter		27 691	20 397

Påløpte avdrag		16 131	18 294
Påløpte kostnader		103 004	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**206 124**	**221 677**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 141 023**	**4 620 744**
Pantstillelse	19	7 858 000	7 858 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2024
Styret i Borettslaget Hollendergården

Tor Hojem/s/ Arne Berge/s/ Anders Hverven/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 082 267
Lokaler	579 600
Lån	469 921
Garasjeleie	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 153 388**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 561
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 561**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 117 500.
I tillegg har styreleder fått dekket praktiske driftsoppgaver. Totalt kr. 51 406
jf. note 7 om konsulenthonorar.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-64 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 238
Tor Hojem AS	-51 406
SUM KONSULENTHONORAR	**-129 081**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 299
Drift/vedlikehold VVS	-7 204
Drift/vedlikehold elektro	-247 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 761

Drift/vedlikehold brannsikring	-187 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 076
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 835
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-481 838**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-165 657
Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-133 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-302 299**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 878
Fjernvarme	-538 500
SUM ENERGI / FYRING	**-596 378**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 300
Vaktmestertjenester	-71 790
Renhold ved firmaer	-54 198
Andre fremmede tjenester	-6 568
Andre kontorkostnader	-54 097
Bank- og kortgebyr	-2 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-191 641**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 403
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 475
Andre renteinntekter	1 136
SUM FINANSINNTEKTER	**26 102**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-284 352
Renter på leverandørgjeld	-341

SUM FINANSKOSTNADER	**-284 693**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	3 072 606
Tomt utskilt regnskapsmessig 2022	-307 000
SUM BYGNINGER	**2 765 606**

Tomten ble kjøpt i 1982.
Gnr.230/bnr.105
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-6 400 000	
Nedbetalt tidligere	767 445	
Nedbetalt i år	214 629	
		-5 417 926
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 417 926**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-1 403 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 403 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 180
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 154**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettinnskudd	1 403 000
Pantelån	5 417 926
Påløpte avdrag	16 131
TOTALT	**6 837 057**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 765 606
Tomt	307 000
TOTALT	**3 072 606**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82870142. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Timeliste arbeid Sameiet Grønlandsleiret 47

Detaljer om den ansatte:	Arne Berge	aberge73@gmail.com	95 80 08 00
Detaljer om leder:	Tor Hojem		

22.8.23 11.12.23

Totalt antall arbeidstimer	Timesats	Sum
4,50	400,00	1 800,00

Dato(er)	Starttidspunkt	Sluttidspunkt	Antall arbeidstimer	Beskrivelse
23.8.23	16:00	17:00	1,00	Styremøte
22.8.23	14:00	15:00	1,00	Forberedende møte
15.11.23	13:00	15:00	2,00	Årsmøte
18.10.23	13:00	13:30	0,50	Styremøte

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.24
Selskapsnummer: 2352 **Selskapsnavn:** Borettslaget Hollendergården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ragnvald Svendby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Arne Berge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.- Styreleder lønnes i henhold til avtale. Arne Berge får utbetalt kr 1800 for deltagelse på styremøter i Sameiet Grønlandsleiret.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arne Berge (stiller til gjenvalg)

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Karl Viktor Wenelius (stiller til gjenvalg)

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter for Hollendergården borettslag
Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2006

Etter lov om burettslag av 06. juni 2003 nr 39

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets navn og formål

Borettslagets navn er Hollendergården borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett).

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn for å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andesleier og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 30 andeler, pålydende NOK 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere (med unntak av andel 30 frem til nåværende leieforhold opphører).

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se pkt. 3

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk for godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig for ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig er avgjort.

For arbeidet med eierskiftet og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyr av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhendig av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3 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

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

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

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

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle/registrert partner, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle/registrert partner.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 (og derigjennom partnerskapsloven) eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til lagets styre, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor en er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og brukenen må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjoner eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdater andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen eller i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å utføre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseiere eller andre brukere av boligen.

Andelseiere skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeidet skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulepme for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessig arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige fager osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om

bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsetting. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikring, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnader skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra vedtatt fordelingsbrøk. Endring i fordelingen skal være enstemmig.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldene lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle være betalt, og dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamlingen

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om

pålegg om salg eller krav av fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet våre angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamlingen ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- Konstituering

- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styret regnskapsoversikt for foregående år
- Budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkalling

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhvert tid holdes tilgjengelige for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet er fastsatt i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer, inkludert leder, og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet er fastsatt i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av lagets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter lov, vedtekter og vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organ.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Ta opp lån som sikres med pant i prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Tiltak som eller går ut over vanlig forvaltning når tiltakene fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for laget på mer enn frem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noen vedtak av generalforsamlingen dersom vedtak strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvar for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden er oppstått på fellesareal eller i bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpant etter borettslagsloven og vedtektene punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, men mindre loven stiller strengere krav.

Til andelseierne i Borettslaget Hollendergården

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling, torsdag 28. september 2023

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Topic: Ekstraordinær Generalforsamling Borettslaget Hollendergården

Time: Sep 28, 2023 04:00 PM Oslo

Join Zoom Meeting

https://us06web.zoom.us/j/87265409677

Meeting ID: 872 6540 9677

One tap mobile

+4724004736,,87265409677# Norway

+4724004735,,87265409677# Norway

Dial by your location

• +47 2400 4736 Norway

• +47 2400 4735 Norway

Meeting ID: 872 6540 9677

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hollendergården avholdes torsdag 28. september 2023 kl. 16.00 (Zoom)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. Fra styret

Austlid Eiendom som eier næringslokaler på gateplan har bedt borettslaget om tillatelse til å føre frem kanal for ventilasjon på fellesområdene i sameiet, og langs fasaden mot bakgård.

Styret har drøftet forslaget, og har kommet til at det beste vil være om forslaget presenteres på ekstraordinær Generalforsamling for vedtak.

Det skal stemmes over om tiltaket skal tillates.

Vedtas med alminnelig flertall.

Se vedlegg

Oslo, 14.09.2023
Styret i Borettslaget Hollendergården

Tor Hojem /s/ Arne Berge /s/ Anders Hverven /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2352 Borettslaget Hollendergården

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

6

https://outlook.office.com/owa...

06.1 Austlid Eiendom Grønlandsleiret 47, Ventilasjon føringsvei fasade

Søknad vedr avtrekk butikklokale

Epost 31.08.23
Hei,

Takk for hyggelig møte.

Oversender tegning av føringsveier som avtalt. Entreprenør er også tilgjengelig for befaring før ekstraordinært generalforsamling, dersom det er ønskelig. Håper denne saken kan prioriteres og håndteres raskt.

Med ønske om en fin dag.
Med vennlig hilsen / Best Regards
Shobeir Razavinik
Eiendomssjef
+47 936 93 771
sho@olavthon.no
Thon Eiendom
Stenersgata 2A, 0184 Oslo

thoneiendom.no
olavthon.no

Subject: SV: Grønlandsleiret 47, Ventilasjon, Beslutningssak
From: Shobeir Razavinik (shobeir.razavinik@olavthon.no)
To: Tor Hojem (tor@torhojem.no)
Date received: Jun 6, 2023, 4:53:26 AM
Hei igjen,

Lurte på om dere har fått sett på denne saken. Hvis ikke, vet du omtrent når jeg kan regne med å få et svar?

Med vennlig hilsen / Best Regards

Shobeir Razavinik

Eiendomssjef

6

+47 936 93 771

sho@olavthon.no

OLAV THON GRUPPEN

#

Olav Thon Gruppen

olavthon.no

Fra: Shobeir Razavinik
Sendt: onsdag 24. mai 2023 12:00
Til: Tor Hojem <tor@torhojem.no>
Emne: Grønlandsleiret 47, Ventilasjon, Beslutningssak

Hei,

Viser til hyggelig tlf samtale.

Viser til tidligere styregodkjennelse om føring av avtrekk i eksisterende pipeløp i eiendommen. Ved nærmere undersøkelser, viser det seg at pipeløpet blir smalere oppover i etasjene og det er derfor ikke en god løsning å forsøke å føre avtrekkskanalene gjennom her. Vi har sett på andre muligheter og ber derfor om styregodkjennelse på ny føringsvei. Ny vei vil være enklere å vedlikeholde og minst sjenanse for seksjonseierne.

I bakgården er det ikke mange muligheter, men på enden av bygget, over portrommet kan vi få til en føring oppover.
Se vedlagt tegning over føringer tenkt i kjelleren (blå strek), og bilder under med forklarende tekst. (forholdsvis enkel og grei føring i kjelleren)
Kanalen brannisoleres i kjeller og brannisoleres og mantles utvendig. Det er ingen utvendig vifte som støyer, kun en kanalføring.

Håper på positiv tilbakemelding og ønsker deg samtidig en fin dag.

Fasade bakgård.



8







Mulighet for utvendig føring:
Kanal kommer opp av gammel lysgrav rett ved siden av portrommet. Føres opp på veggen imellom vindu og portrom. Krysser horisontalt over portrommet. Føres rett opp i hjørnet til over tak.



Føringsvei i kjeller:

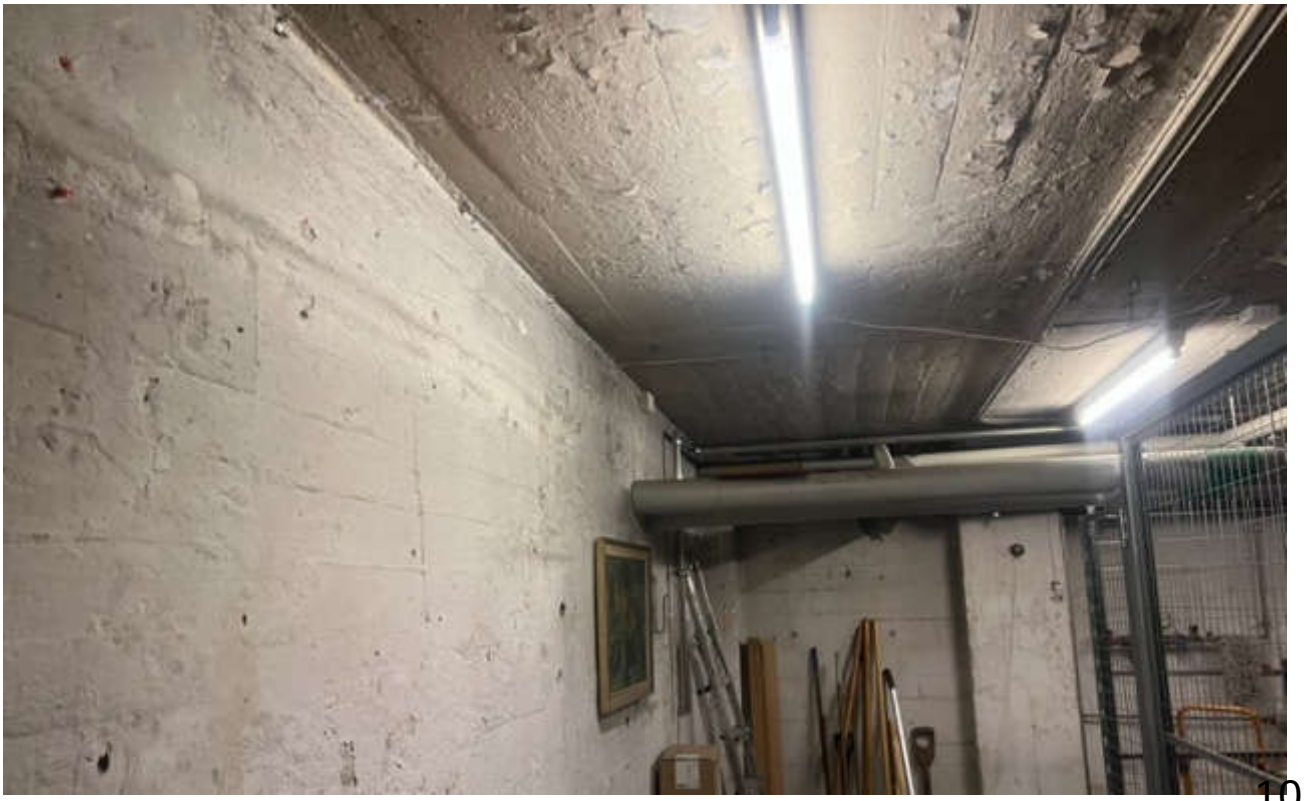
10

Føringsvei i kjeller:

Krysser korridor med 2 eller 3 stk. 250mm spirokanaler. Som føres over de andre rørføringene i himlingen og inn i fyrrommet.



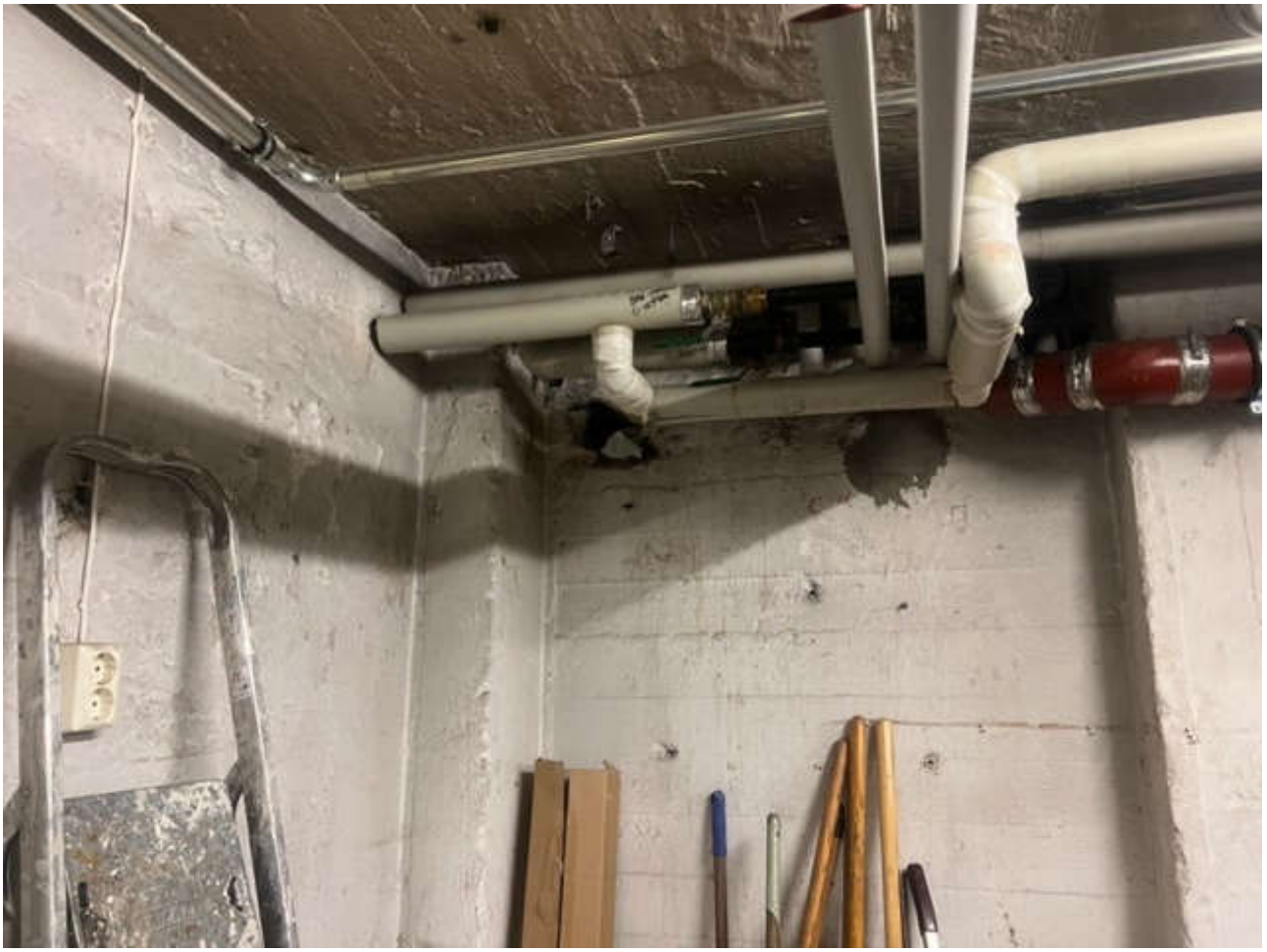
De 2/3 stk. 250mm kanalene kommer inn i fyrrommet øverst på veggen til venstre. De går inn på en 400mm kanal som skal føres videre igjennom veggen rett frem.



11



Igjennom denne veggen. Må slå kanalen ned under tekniske føringer.



Videre igjennom dette tomme lagerrommet som er på innsiden av det tekniske rommet.





Videre igjennom trapperommet, helt innerst under trappen.



Fra trapperommet igjennom veggen inn til en bod.





Inn i boden og ut igjennom ett gammelt vindu og lysgrav.



Da ender vi opp her. Opp av den gamle lysgraven ved siden av portrommet.





Med vennlig hilsen / Best Regards

Shobeir Razavinik

Eiendomssjef

+47 936 93 771

sho@olavthon.no

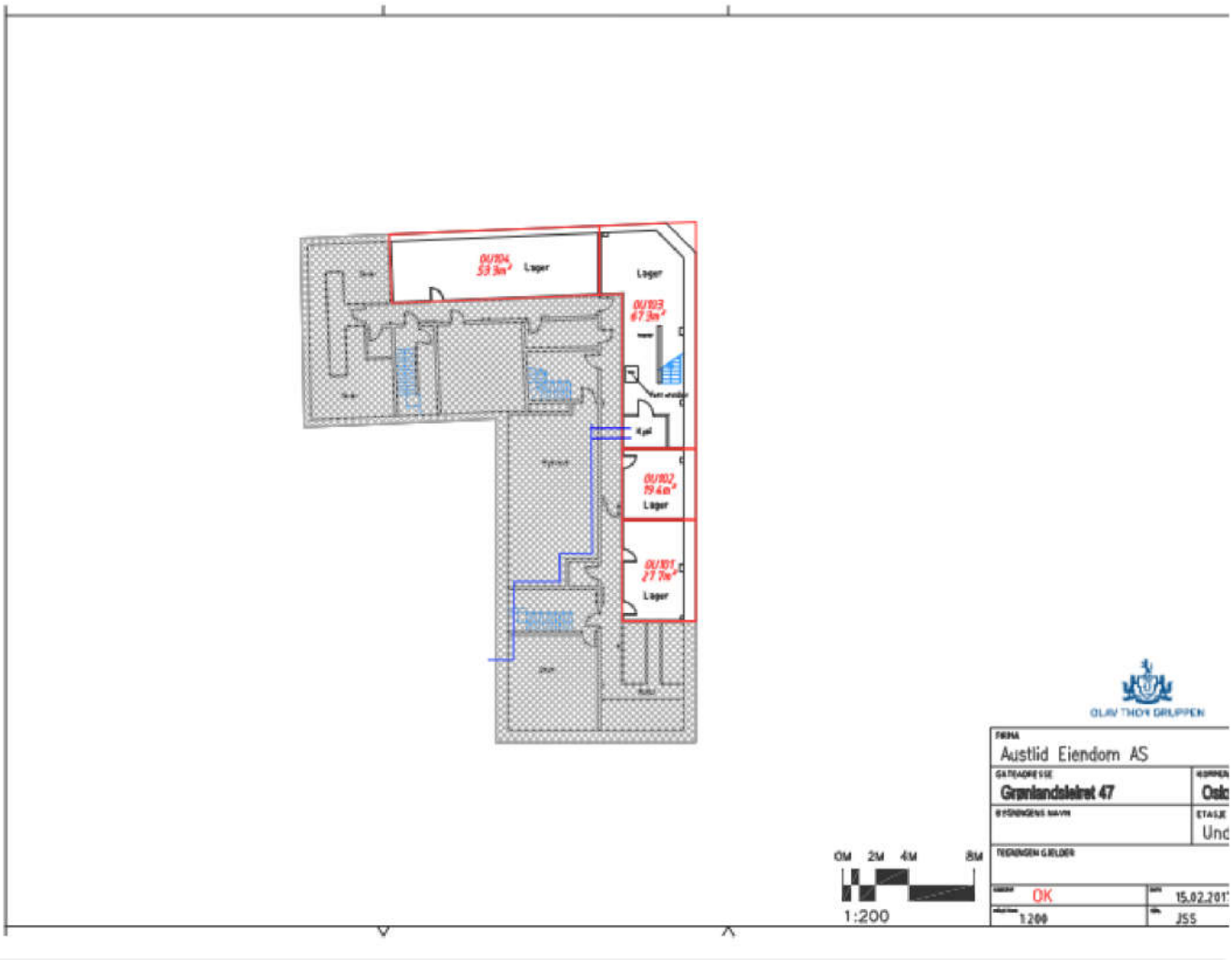
OLAV THON GRUPPEN

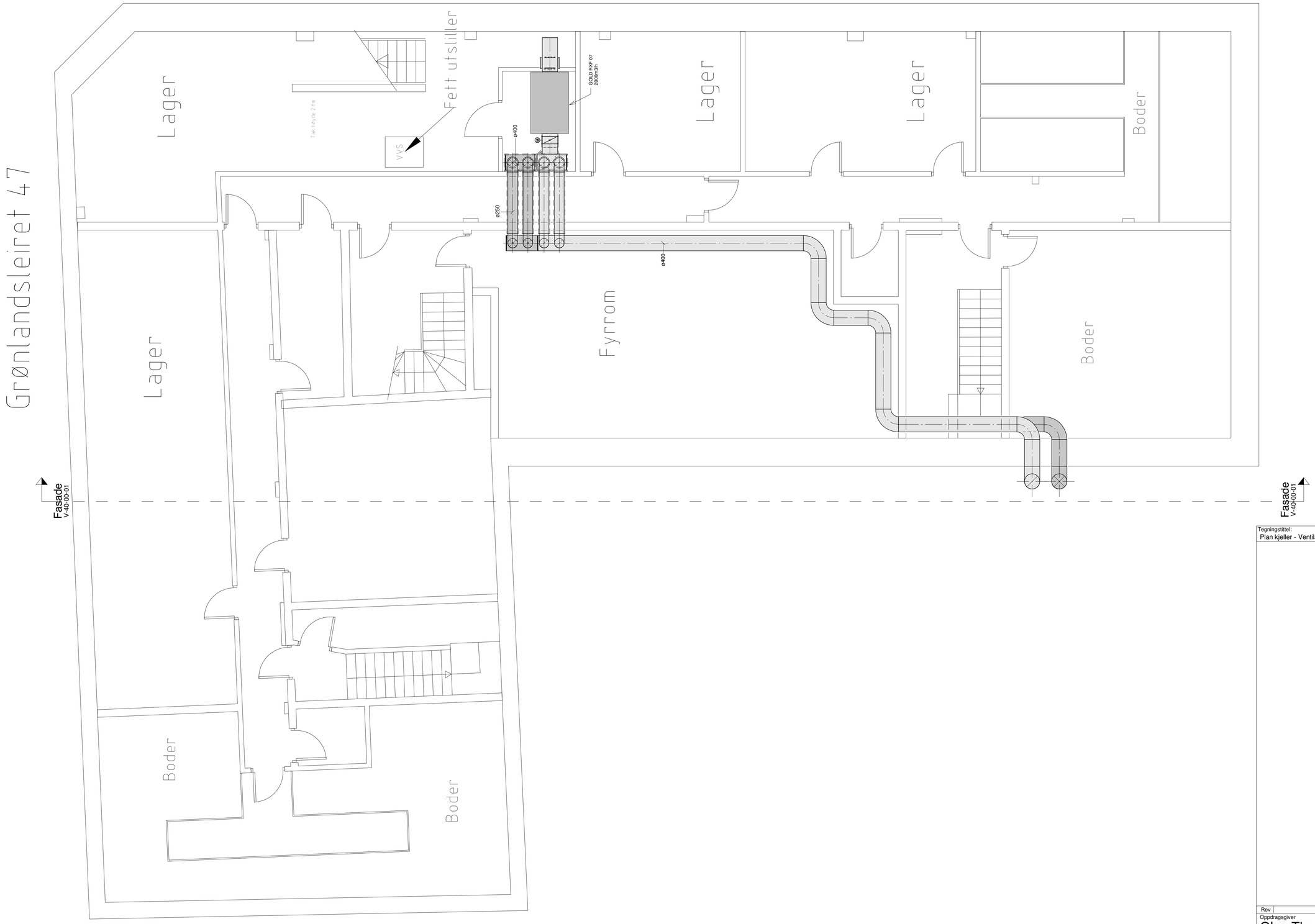
#

Olav Thon Gruppen

olavthon.no

13-4203 PU1-Grønlandsleiret 47-A3 580267_2_1.PDF 1 of 1 page • 45 kB

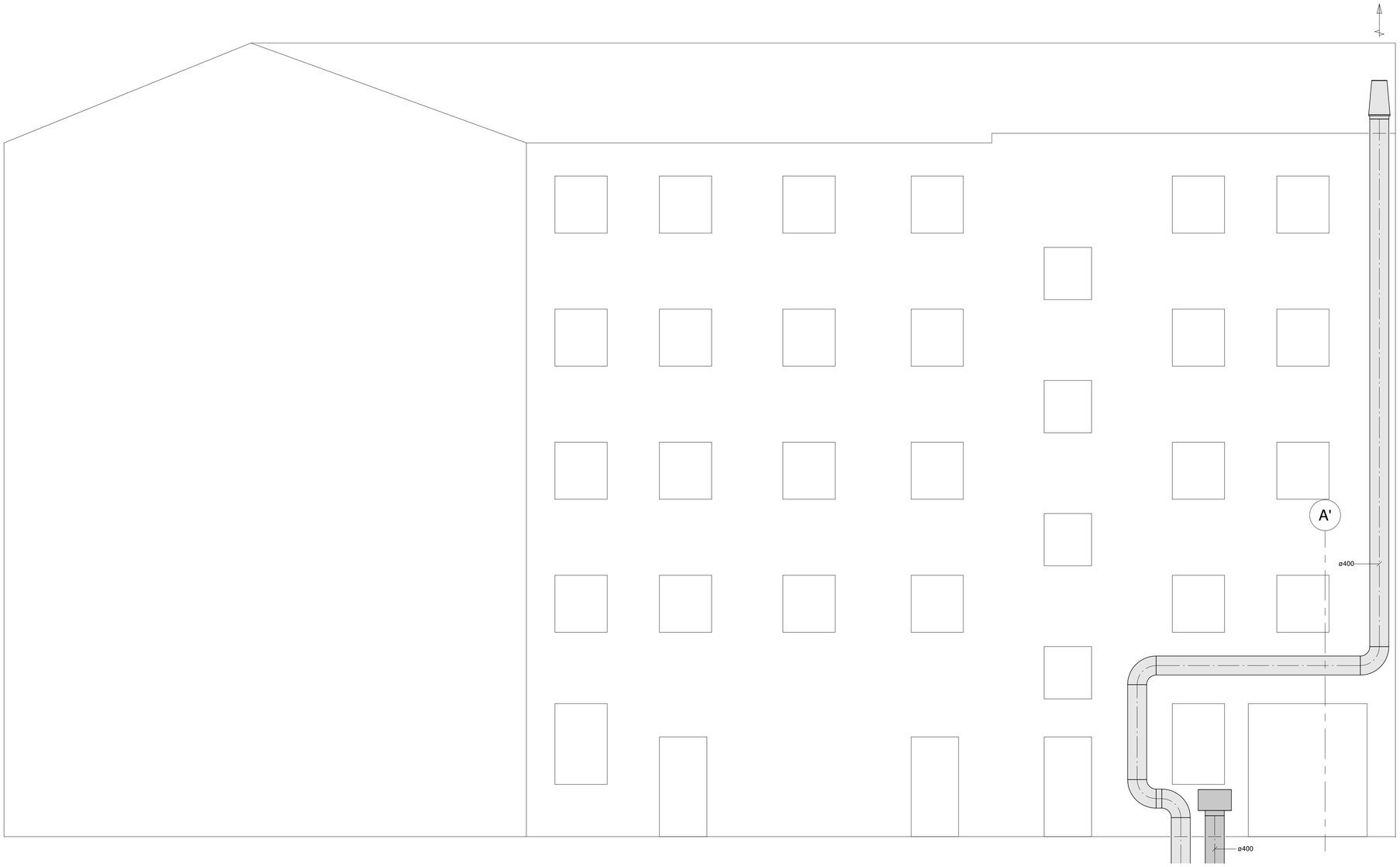




Tegningstittel:	Tegningsnummer:	Revisjon
Plan kjeller - Ventilasjon	V-20-U1-01	

Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Olav Thon Gruppen	Disiplin	Utført av: AE
	Kontr. av: JR	Godkj. av: JR
Tittel: Grønlandsleiret 47	Dato: 31.08.23	
Plan kjeller - Ventilasjon	Målestokk: 1:50	
	Format: A1	
	Oppdragsleder: JR	
TECHNOTEAM PROSJEKT AS		
Oppdragsnr.: 0000	Tegningsnummer (fag-type-etg-løpenr): V-20-U1-01	Revisjon



Tegningstittel:	Tegningsnummer:	Revisjon
Fasade - Ventilasjon	V-40-00-01	

Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver
Olav Thon Gruppen

Tittel
Grønlandsleiret 47

Fasade - Ventilasjon

Disiplin	Utført av
	AE
Kontr. av	Godkj. av
Checker	Approver

Dato 31.08.23

Målestokk

Format A1

Oppdragsleder JR

TECHNOTEAM PROSJEKT AS

Oppdragsnr.	Tegningsnummer (fag-type-etg-løpenr)	Revisjon
0000	V-40-00-01	

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: helle@propr.no

Deres ref.: grønlandsleiret 47b, 0190 oslo (h0302) #270654 . Vår ref.: 2352-1-04 Dato: 12.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Hollendergården
Organisasjonsnr:	947486578
Andelseier:	Hverven, Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Grønlandsleiret 47 B, 0190 OSLO
Andelsnummer:	4
Gnr.	230
Bnr.	105
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING - polisenummer 3108198-1.2.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Parkering: 3 stk plasser til utlån, kontakt styret: hollendergarden@styrerommet.no
- Borettslaget har gnr 230 bnr 105 snr 2.
- Borettslaget er i diskusjon med næringsseksjonen om fordeling av kostnader.
- I desember 2024 ble det mottatt prosesskriv fra Austlid Eiendom om dette.
- Borettslagets styre mener felleskostnadene er fordelt i henhold til lov og vedtekter, men utfallet av denne saken er uvisst.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987189307
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	5 198 552,00
Innfrielsesdato:	01.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 857,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter/avdrag	2 236,00	
Felleskostnader	4 621,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 266,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 973,-
Annen formue:	49 790,-
Gjeld:	266 438,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987189307
Restsaldo:	264 718,36
Kapitalkostnader:	2 274,34

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 264 718,36,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Hojem, e-post: hollendergarden@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 4 i Hollendergården Borettslag, Organisasjonsnummer 947486578

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.02.2025 kl. 15.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.02.2025 kl. 15.22

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/16722-1/200 04.01.2019 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 500 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
HVERVEN ANDERS
FØDT: 02.04.1987 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1831156-1/200 20.08.2024 15:37 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 250 000
PANTHAVER : SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
PANTHAVER : Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159319-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 230, Bruksnummer 105 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.02.2025 kl. 15.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.02.2025 kl. 15.22

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

HEFTELSER

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

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1864/900073-1/105 08.12.1864 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1984/530584-1/105 15.06.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 683/2129
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1446/2129
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

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

Matrikkelenheten er seksjonert.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
GRØNLANDSLEIRET 47B

Dato: 11.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505446
8303659

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20250211 for GRØNLANDSLEIRET 47B.

GNR. 230 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.12.1864.

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

683 m²

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

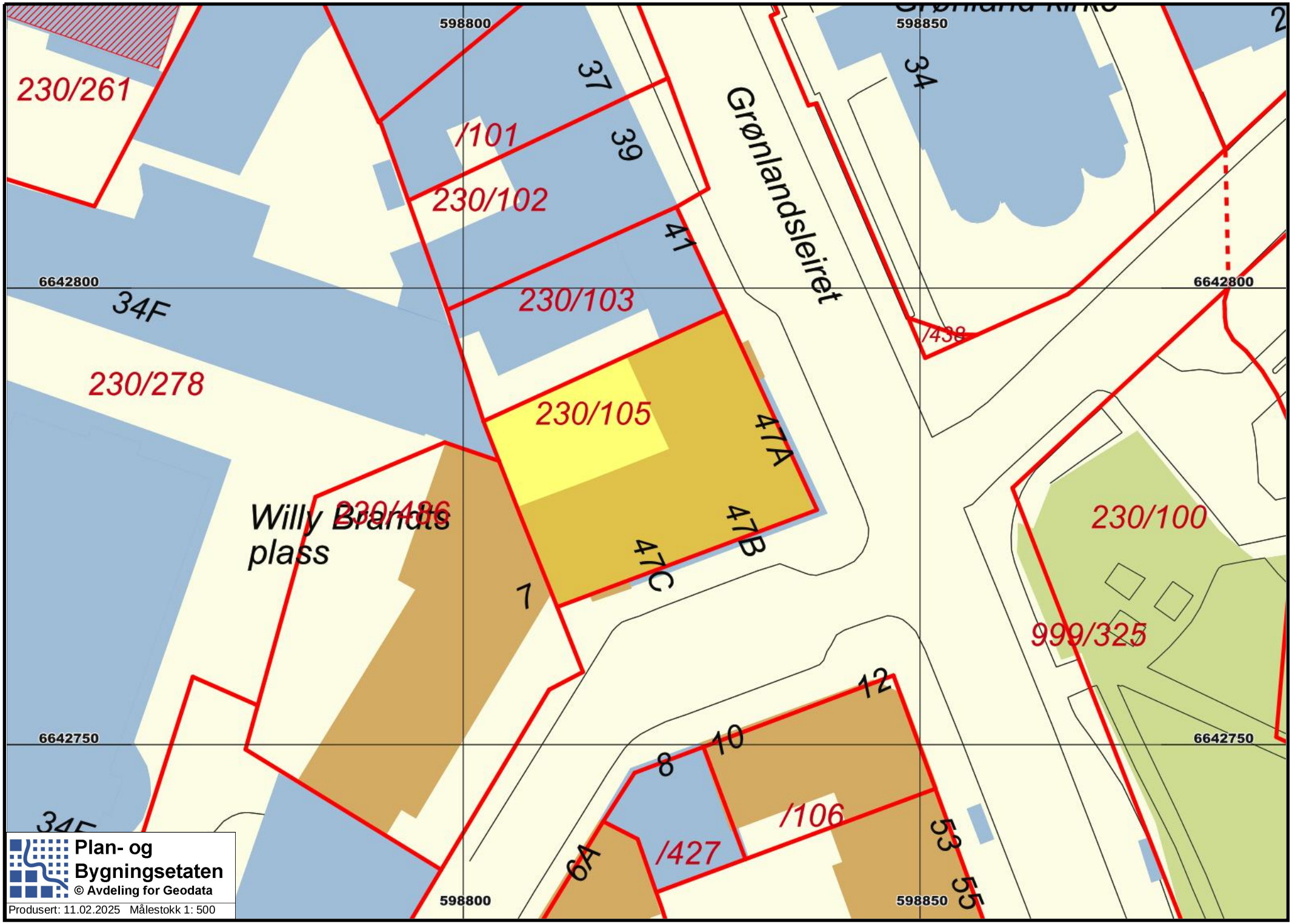
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.02.2025 Målestokk 1: 500

598700 598800 598900

6642900 6642700

BK2 S-5163, 1.3.23

BK1 S-5163, 1.3.23

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

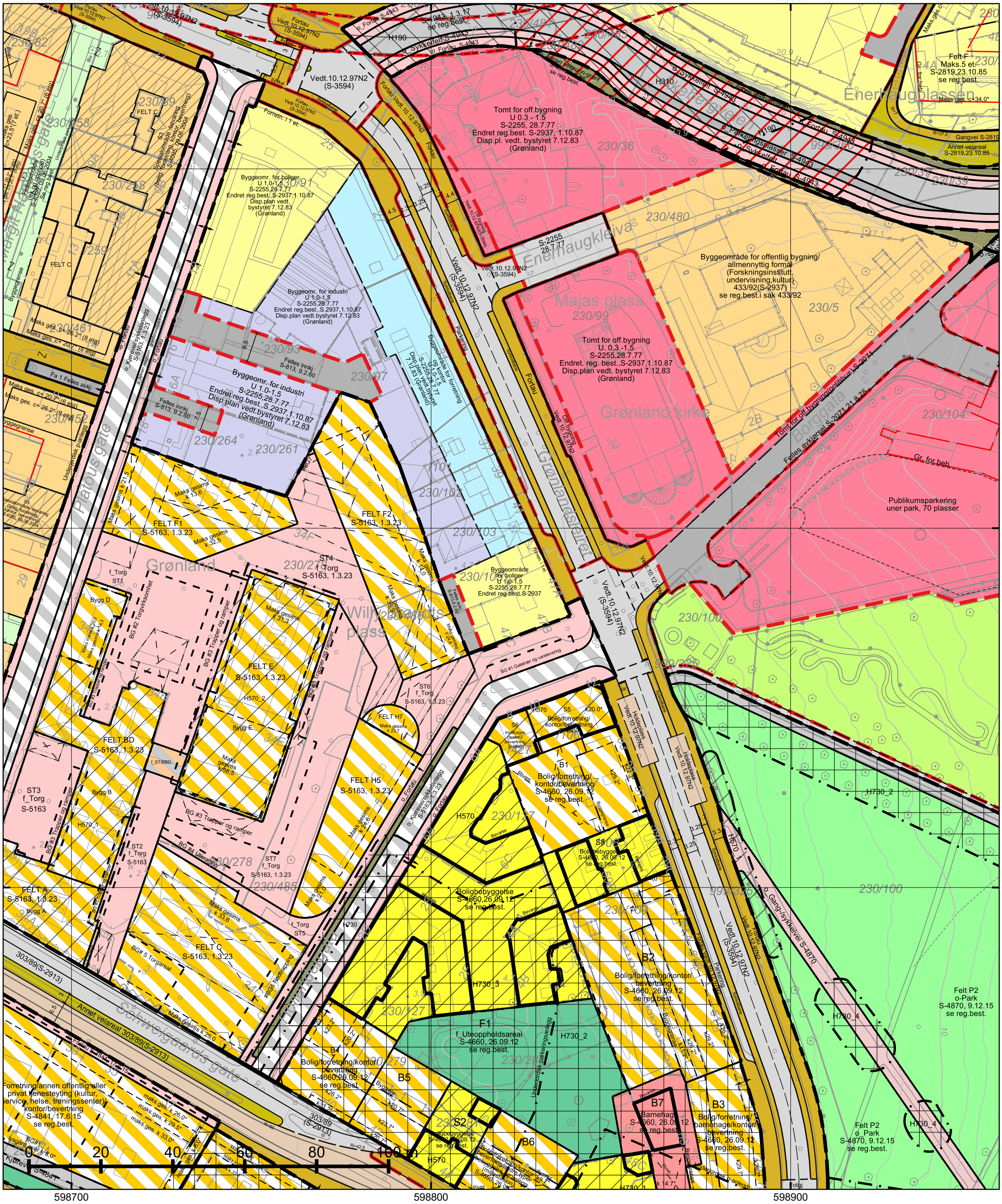
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138374/ 86505446
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/105

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

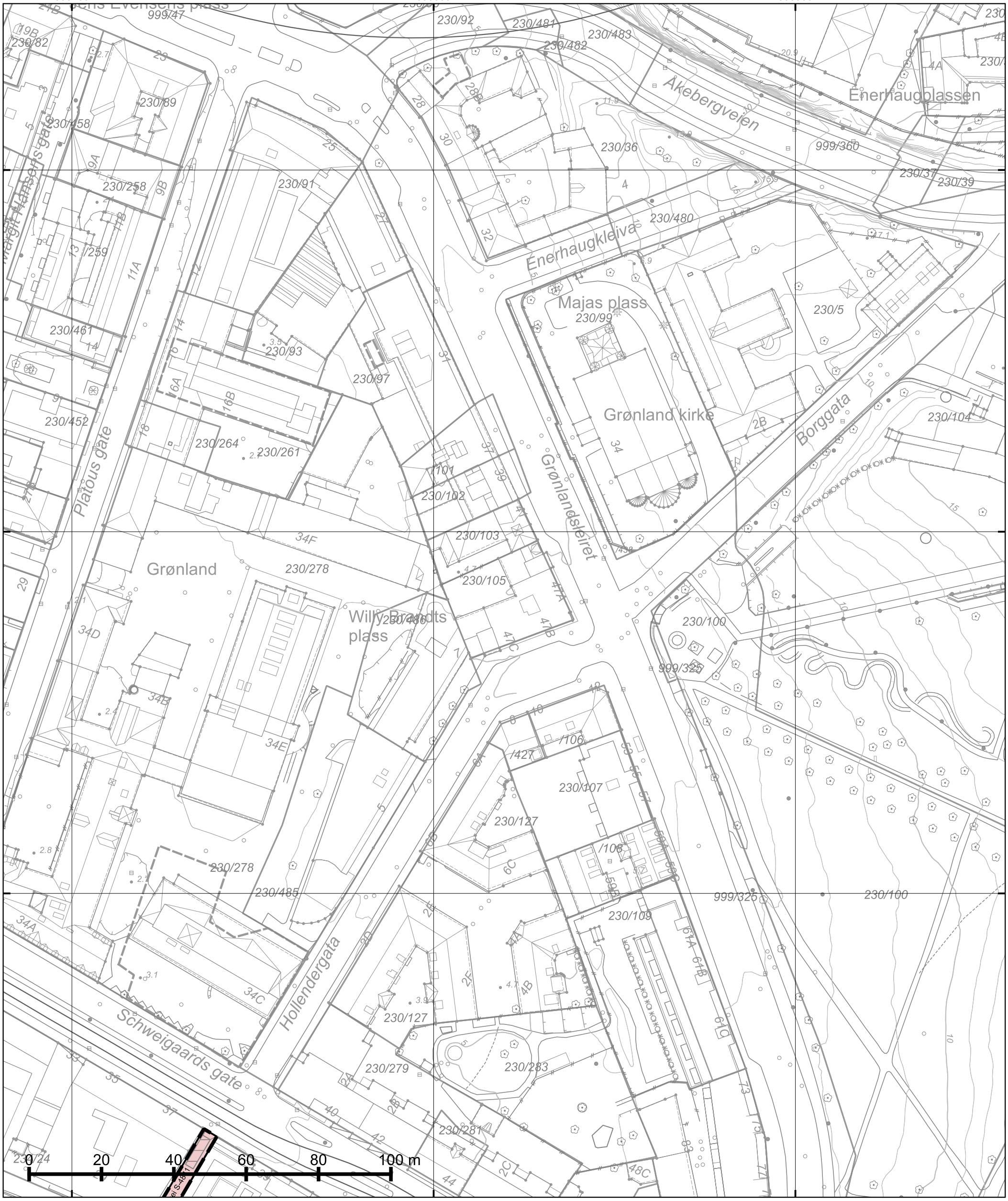
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138374/ 86505446
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/105

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

Se tegnforklaring på eget ark



598700 598800 598900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138374/ 86505446

Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 230/105

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138374/ 86505446

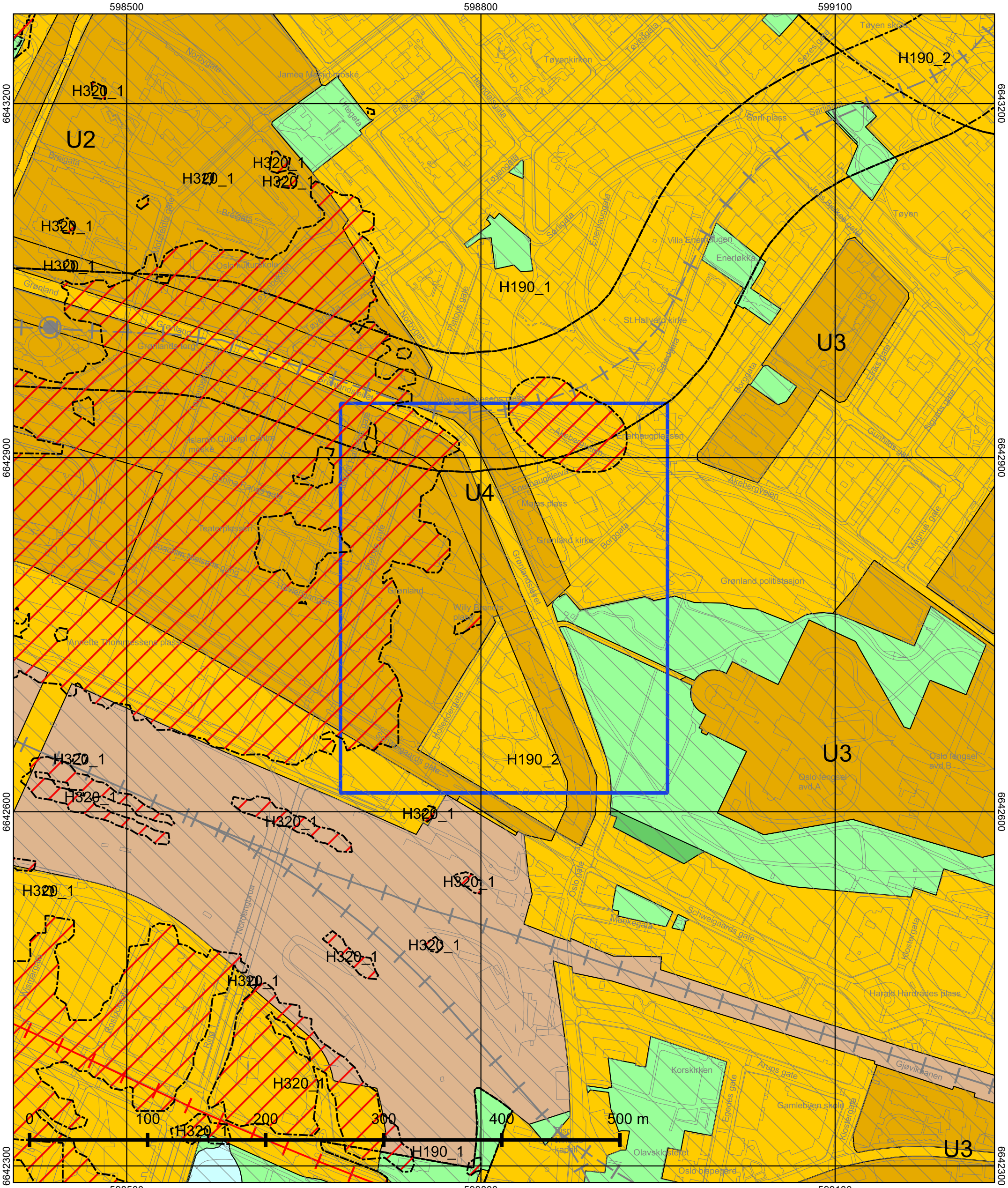
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 230/105

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



Oslo

Dato: 11.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138374/86505446
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
c/o Kjell Solbakken Damveien 2
1923 SØRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2021
Kjell Solbakken	202115295 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariam Sediqi	

Adresse: GRØNLANDSLEIRET 47
Tiltakshaver: OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 230/105/0/0
Søker: FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Grønlandsleiret 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner, mottatt 16.11.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115295			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

OSLO KOMMUNE
FLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Innr. W.C. i 1. etg. m/m				JOUR.NR.	85/106156
ADRESSE	Finnmarksleiret 47				GNR./BNR.	230/105
BYGGHERRE	Varslingssystemer A/S				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	
		30/4-86	15/1-87			

Alt tyder på at arbeidet er utført.
Det bør vært en brn ansvarshavende.

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			8/2-93	EM
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			8/2-93	EM
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.09.2024
Bjørn Sjølli	202456814 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	GRØNLANDSLEIRET 47	Eiendom:	230/105/0/0
Tiltakshaver:	AUSTLID EIENDOM AS	Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grønlandsleiret 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging, fasadeendring og ventilasjonsanlegg, mottatt 26.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456814			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	AS01	22.04.2024	1/16
Utsnitt Plan 1. etasje	A306	22.04.2024	1/22
Utsnitt Plan Kjeller	A307	22.04.2024	1/23
Snitt AA	A308	22.04.2024	1/24

Fasade Sør-Øst - Ny situasjon	A3 09	22.04.2024	9/7
Fasade Nord-Øst - Ny situasjon	A3 10	22.04.2024	9/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AUSTLID EIENDOM AS, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ☎ 41 72 00

Melding om gjenstående arbeider.

Garasje for 3 biler

Arbeidssted	Matr nr	J nr
Grønlandsleiret 47		57/1051

Byggherre

Herr Kjell W. Eriksen,
Dannarksgt. 52,
Oslo.

Ansvarshavende

KR/GN

Dato

12. juli 1961.

Ved ferdigkontroll den 7/7-61 av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen

Ved ferdigtilsyn viser det seg at garasjen ikke er plasert i samsvar med den godkjente byggemelding.

Ansvarshavende må søke om godkjennelse for den nye plaseringen.

Det påtales at garasjen er oppsatt i strid med approbasjon.

Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når ovennevnte mangler er rettet

Bygningskontrollør

Knare Reybo

Piper, rørleggerarbeid og sanitærforhold (wc) vil bli kontrollert av kommunens frostsakkyndige (fjerrmester), vann- og kloakkvesenet og overvesenet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bademiljø-Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 27.12.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201114149-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSLEIRET 47	Eiendom:	230/105/0/0
Tiltakshaver:	Hollendergården BRL	Adresse:	, 0190 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRØNLANDSLEIRET 47

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.12.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.12.2011 av:

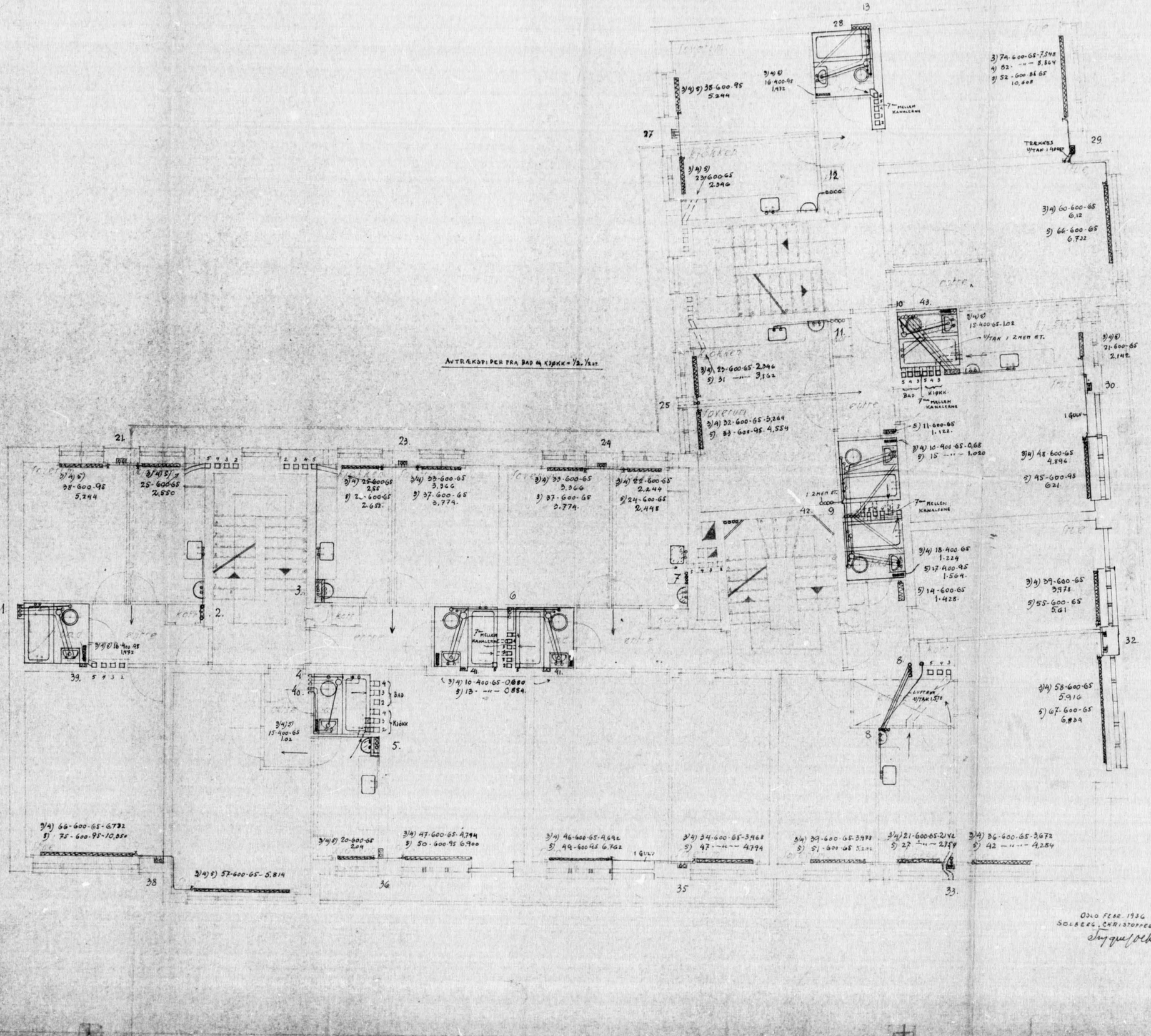
Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Hollendergården BRL, 0190 OSLO

6.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

AVTRÆKSPIPER FRA BAD OG KJØKK = 1/2, 1/2 ST.



OSLO FEBR. 1936
SOLBERG, CHRISTOFFERSEN

PER NORDAN
ARKITEKT - M. N. A. L. - OSLO
Kontor: Tordenskjoldsgate 4
Telefon 95736.

1935 | TEGN. NR. | M. 1:50

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Bf. 95

Byggn. direktionen
mottatt: 13 JAN. 1937 1307/35

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Anmeldn. lager/forretningslokale i kjeller.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grönlandsleiret 47		71/3139

Byggherre

Håkon Hansen,
Kampen radio,
Borggt.20,

Oslo 6.

Ansvarshavende

Tömrer Kolbjörn Dokken,
Martin Borrebekkensvei 45,

Oslo 5.

GT/SP

Dato
29.mai 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

G. T.

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. Cnh. 10 000. ANDVORD. 23840/71. —

Anmeldelse

9 tegninger

Ö.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1304/35
OSLO

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. 47 Grönlandsleret

Innlevert 15 juli 1935

Attestert

Ferdig attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 16 juli 1935

Opm.-chefen jr. nr.
Mott: 19. JUL. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 43.45a, 45b og 47 Grønlandsleret, men tomtene er meget vanskelig avm vist med grønne linjer på Bl 1. Kartforretningen er ikke linjeskr.

Oslo opmålingsvesen 19/7 - 1935

Rog. chefen jr. nr. Grønlandsleret 47

A N M E L D E L S E .

Ø.D. 957/36

7 bl. tegninger.

Ekspedisjons=Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.=nr. 47 Grønlandsleret

Innlevert 14. mai 1936. Attestert

Ferdig attestert 24.5.1937

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 18-5-1936.

✓ Øksnevad

GM/VW.

Ad: 47 Grønlandsleret, jnr. 969/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Fyrhuset må ha gasstett tak, glattpusset gulv, sluk, vannledning med spyleslange, ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe.

Varmeoplegg som fører gjennem soveværelser og pikeværelser med gulvflate under 10 m^2 må isoleres. I spiskammere må ikke legges varmeledninger.

Oslo helseråd den 22. mai 1936.

Efter bemyndigelse

Odd Irvadr

...chefens J.nr.:
22 ... 1936 V

GM

Grönlandsleret 47

Inv. nr. 1798/1936

Inredn.

Kolonialförreth.

A N M E L D E L S E .

Tegning

B.D. 1793/36

Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. Kolonialforretn.

på matr.=nr. 47 Grønlandsleret

Innlevert 16.sept.1936. Attestert

Ferdig attestert 12.7.1937

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, de 17-9-1936.

Skjønaas

GM/VW.

Ad: 47 Grønlandsleret, jnr. 2057/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Alle rum må forsynes med effektiv ventilasjon ved avtrekksventil med full åpning til luftpipe. Gjeldende regler for utsalgssteder for kjøtt- og kolonialvarer må følges.

Oslo helseråd den 23. september 1936.

Efter bemyndigelse

24 SEP.

Sel Stein

J.d. til vinskilling

Oslo 24/9 36.

Skjønaas

Ö/MS.
J.nr.1798/1936.

Ad: 47 Grönlandsleret.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Nye lettvegger undtagen glassvegger må utföres i henhold til § 82,6.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 26.september 1936,

T.f.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 28/9.36.

Meddelt 28/9-36

B. Kielland

Bf 2 andr. ans. rett.

Jf. d. i avd. kl. 2
Oslo 9/10.36.
Skauaqnes.

Ö/MS.
J.nr. 1798/1936.

Ad: 47 Grönlandsleret.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Snekkermester Bröndalsen anbefales godkjent som ansvarshavende for innredning av en butikk.

Oslo den 8.oktober 1936.

T.f.

Tildragendet kl. 2 imøtekommes.
Oslo 9/10.36.

Meddelt 9/10.36

B. Kielland

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 23. november 1936.
O. G. Grøtt

3

GM/VW.

Ad: 47 Grønlandsleret, jnr. 2909/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Kjøtt- kolonial- og melkeutsalget må forsynes med vindu som kan åpnes fra gulvet. I kjøtt- og melkeutsalget må vinduene forsynes med fluenetting. Lageret for kolonialbutikken må forsynes med friskluftttilførsel og avtrekksventil med full åpning til luftpipe. Sjalusiventilene i begge butikker og i melkeutsalgets opvaskrum må utskiftes med ventil med full åpning. Veggene og taket i alle butikker, lagerrummet og opvaskrummet må oljemales når pussen er tilstrekkelig tørr. Kolonialbutikken må skaffes kjellerbod.

Oslo helseråd den 5. desember 1936.

Efter bemyndigelse

Aud Thue

8 - DEC. 1936

Eier og ansvarsh. tilskr. 23/12 36.
S.

Oversendes paany Oslo helseraad til besiktigelse.
Oslo 7. april 1937.
O. G. Grøtt

GM/VW.

Ad: 47 Grønlandsleret.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 10. april 1937.

Efter bemyndigelse

Aud Thue

12 APR. 1937

Telefon 60572

Oslo den

Nr. 1795
1936

C. Brøndalsen

Snekkeri

Wm. Thranes gt. 1

BYGNINGSARBEIDE, UT- OG INNVENDIG, REPARATION AV AL SLAGS UTFØRES

MØBELARBEIDE, KONTOR- OG BUTIKKINDREDNING OPPUSNING & POLERING

Herr. bygningssjefen i
Oslo.

Matr. Grønlandsleet 47.

Hermed anmeldes i henhold til bygningsloven innredning av kolonial- & kjøttforretning. Lokalerne vil bliue innredet efter Helserådets forskrifter.

Oslo 16/9 - 36.

Eier:
a/s Hollendergården
A. Danielsen

Anmelder:
C. Brøndalsen

Skatteetaten

Dato
13.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 947 486 578 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Grønlandsleiret 47B, 0190 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 486 455
Som sekundærbolig:	kr 5 945 818

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Informasjon om boligen

Innhold
Dette er en moderne og stilfull 3-roms hjørneleilighet i byggets 3. etasje. Leiligheten har en optimal planløsning som utnytter rommet til det fulle. Store vinduer slipper inn naturlig lys og gir en lys atmosfære med utsikt mot Grønland kirke og Botsparken.

Stue
Stuen er romslig og lys med plass til både sofagruppe og stort spisebord. Her er det også en original teglstenvegg. Kjøkkenet ligger som åpen løsning til stuen.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren er testet for funksjons og fungerer tilfredsstillende.

Baderom
Delikat, lyst og flislagt baderom med spottere fra 2024 i himling. Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2012 og fremstår lyst og moderne. Her finner du veggmontert toalett fra Villeroy & Boch, regnfalldusj og termostatstyrt blandebatteri fra mora. Innredningen består av skap med toppmontert servant og speil med integrert belysning. Rommet har elektriske varmekabler. Badet har avtrekk i dusjsonen som er tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg og det er etablert en tilluftsspalte under dør. Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen uten å registrere unormale forhold. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Soverom I
Hovedsoverommet er romslig med utgang til en praktisk brann- og luftebalkong. Det har også en walk-in garderobe, med skyvedør, bestående av stort pax-skap fra IKEA og rikelig med plass til oppheng. Det er et kott tilknyttet walk-in garderoben.

Soverom II
Det andre soverommet er romslig og gir gode muligheter for tilpasning. Rommet egner seg godt som barne- eller gjesterom. Den ene veggen er dekket av tapet med jungelmotiv. Det er også en egen inngangsdør til trappeoppgang på dette soverommet.

Gang
Gangen er innbydende med hattehylle og oppheng av yttertøy. Fra gang er det inngang til bad, soverom II og stuen. Mellom gang og stue er det en eldre dør med farget glass og metallinnramming. Ved inngangsdøren er det montert en porttelefon.

Balkong
Østvendt balkong med adkomst fra soverom. Balkongen har betongrekkverk med en håndløper av stål på topp. Det er fastmontert bord som kan foldes ned til husveggen. Balkongen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019.

Annet
Leiligheten har to boder plassert på loft (4 kvm) og i kjeller (2 kvm). Borettslaget tilbyr en asfaltert bakgård med felles sykkelparkering og tre disponerte parkeringsplasser. Det finnes et felles vaskerom med gode tørkemuligheter. Elektrisk anlegg har automatsikringer. Oppvarmingen skjer via fjernvarme som gir en stabil innetemperatur og gjør det mulig å gå i shorts selv på kalde vinterdager. Oppvarming, varmtvann og 1000/1000 Mbit fiberinternett er inkludert i felleskostnadene.

Overflater

Gulv
1-stavs Laminat i stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom. Laminat med flisdesign i entre.

Vegger
Malt murvegger, teglsten og tapet. Flissatte vegger på badet.

Tak
Malte himlingsflater og etasjeskille. I stue/kjøkken samt begge soverom er det generøs takhøyde på 2,72 meter.

Vaskeloft
Det er fellesvaskeri på loftet i 6. etasje. Her kan beboer booke vasketid på 3 timer. Det er to store industrielle vaskemaskiner som hver kan vaske 8 kg tøy. Man rekker 6 vask på sin booking. Vaskeloftet har også flere tørkestativer, tørkesnorer og 5 varmeskap. Her kan du vaske alle du har av sengetøy, laken, sofaputetrekk, tepper, hvit, sort, 40 eller 60 grader og så slipper du ha noe av det hengende i leiligheten.

Parkering/garasje
Borettslaget disponerer 3 parkeringsplasser i bakgård. Disse 3 loddes ut årlig til de interesserte. Sist trekning var det kun 3 interesserte. Ny trekning blir i mai.

Det er beboerparkering i området rundt borettslaget.

Teknisk standard

Tilstandsgrad
I forbindelse med salget er følgende tilstandsgrader markert i tilstandsrapporten:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) – 10 stk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På grunnlag av dokumentasjon som er fremvist og usikkerhet rundt elanlegget anbefales det kontroll av autorisert firma. **Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.**

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke. Døren subber mot karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Innvending > Overflater: Det er påvist skader på overflater. Det er registrert sprekker i overflater v/vindu på soverom. Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Spesielt i entre og soverom. Det er registrert at gulv i entre ved døren til stue ikke har kontakt med underlaget, som resulterer i mye bevegelse i laminatgulvet.

Innvending > Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig >Innvendige dører: Glassdør i entre/stue er vanskelig å lukke, dørbladet subber i karm. Det er registrert svelling i underkant av dørblad på bad. Det er registrert stedvis mindre skader på dørblader.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik på varmekilde. Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert bomlyd under flis v/servantskap. Det er registrert sprekk i flis v/servantskap. Det er registrert en mindre sprekk i flis v/dør. Jordkabel til gulvvarmen er ikke festet tilstrekkelig.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Det er påvist sprekk i servant. Det er påvist noe svelling i underkant av side-platen på servantskapet.

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert enkelte skjeve kjøkkenfronter og noe skader innvendig i ett skap i forbindelse med innfestning av oppvaskmaskin.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling.

Økonomi

Felleskostnader
Felleskostnader utgjør kr 6 857,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer: Felleskostnader, fibernett, oppvarming, varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, styrehonorar mm.

Informasjon om fellesgjeld/lånevilkår
Andel fellesgjeld utgjør kr 266 438,- ifølge OBOS årsoppgave for 2024.

Informasjon om fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr 49 790,- ifølge OBOS årsoppgave for 2024.

IN-ordning
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsskatt
Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatt for 2025 utgjør kr. 0,- pr. år.

Eiendomsskatt beregnes ut fra boligens verdi, og det er rimelig å anta at neste eier må kunne forvente eiendomsskatt i løpet av de kommende årene.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primær formuesverdi: kr 1 582 000,- hentet fra eiers skattekort 2025.

Beskrivelse av borettslaget
Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Hollendergården borettslag
Orgnr: 947486578
Styreleder: Tor Hojem
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS
Borettslaget består av 31 andeler, fordelt på 3 oppganger.
Bygningen har i tillegg næringslokale som eies av Olav Thon.
Hjemmeside: https://vibbo.no/hollendergarden/om

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Adgang til utleie
Utleie skal godkjennes av styret.

Dyrehold
Ved dyrehold skal det søkes tillatelse fra styret. Per nå finnes det både hund og katt i borettslaget ifølge selger.

Informasjon om strømbruk
Selger sitt strømforbruk i løpet av 2024 var 2 747 kwh. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energimerking
Oppvarmingskarakter**:** Grønn.

Energimerking: G.

Energimerking er hentet fra ENOVA.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et sentralt og urbant boligområde på Grønland, et av Oslos mest pulserende og mangfoldige nabolag. Her har du umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicefasiliteter, dagligvarebutikker som Coop extra, Rema 1000 og Kiwi, samt spesialforretninger med ferske råvarer fra hele verden. Rett i nærheten finner du også en rekke kafeer, restauranter og barer, blant annet de populære kafeene Papegøye, Arv og Retro eller Stockfleths. Grønlands marked byr på en unik shoppingopplevelse, og i nærliggende Bjørvika finner du trendy serveringssteder og kulturtilbud som Deichman Bjørvika, Munchmuseet og Operaen.

Området har gangavstand til alt med populære spisesteder som Mad Love Pizza, ZZ Pizza og The Golden Chimp, samt det spennende nabolaget i Gamlebyen, med steder som Oslo Mekaniske Verksted og Middelalderparken. En kort spasertur tar deg til hippe Grünerløkka med sitt varierte tilbud av kafeer, restauranter og butikker.

For rekreasjon og trening har du flere flotte grøntområder i nærheten, som Klosterenga park, Botanisk hage, Sofienbergparken og Tøyenparken, hvor blant annet Øyafestivalen arrangeres hver sommer. Tøyenbadet, som åpnet i 2024, tilbyr et moderne badeanlegg med både innendørs- og utendørsbassenger. Det er også kort vei til Akerselva, som byr på fine turstier og grøntområder. For de treningsglade finnes flere treningssentre i nærheten, inkludert SATS Bjørvika, Crossfit Gamlebyen, MASH, Fresh Fitness Grønland og Partner Gym.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt. Grønland T-banestasjon ligger rett ved og gir rask tilgang til alle Oslos T-banelinjer. I tillegg har du flere busslinjer, blant annet 37 utenfor døren, som tar deg enkelt rundt i byen. Oslo S og Bussterminalen er kun en kort spasertur unna, og gir deg tilgang til både nasjonale og internasjonale transportmuligheter.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til alt Oslo har å by på!

Andre kjøpsforhold

Overtagelse
Overtagelse skjer etter avtale med selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Løsøre og tilbehør

Følgende medfølger/medfølger ikke handelen:

- Taklampe i soverom I (vendt ut mot Grønlandsleiret) medfølger ikke.
- Taklamper i stue over spisebordet medfølger ikke.
- Kjøleskap, platetopp, komfyr og oppvaskmaskin medfølger boligen ved salg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.