

Æ

# Gaupefaret 12

0773 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Andreas Haanes

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

95 23 52 81

ah@eie.no

EIE Vinderen

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	64
Kort om oss .....	213

### **Rett til fritt å velge megler**

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



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Gaupefaret 12, 0773 Oslo, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Aksjebrevnr. 647-746 Orgnr. 933958574 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Aksje

## AREALER

Totalt BRA 85 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 73 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 12 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

## AREAL

Primærom: 73 kvm, Bruksareal: 85 kvm, BRA-i: 73 kvm, BRA-e: 12 kvm, TBA: 7 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1953

## TOMT

Eiet tomt 5360 kvm

## PRISANTYDNING

6 400 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Simen Thorp Takstdato: 20.02.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 100 108,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 49 095,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 400 000,- (Prisantydning)

kr 100 108,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 500 108,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 3 194,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 3 538,- (Transportgebyr)

-----  
kr 6 732,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 506 840,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 515 090,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 6 092,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, kollektivavtale tv/bredbånd fra Telia, forretningsførsel, kapitalkostnader, vedlikehold, trappevask, felles bygningsforsikring.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjelaget.

## EIER

Madelen Sønsteby Jørgen Andreas Schive

## Beskrivelse

### PARKERING

Aksjelaget disponerer 8 garasjeplasser med elbilladere som fordeles etter liste. Det faktureres månedlig pr. plass. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Holmen, i nedre del av Holmenkollen. Eiendommen egner seg ypperlig for barnefamilier hvor de små kan ferdes trygt på sameiets fellesareal og tilgrensende parkarealer, på stikkveier og rolige villaveier, med skoler, barnehager og fritidsaktiviteter i nærmiljøet. Her bor du i grønne omgivelser nær Nordmarka og samtidig nær sentrum, i et område der det er godt med offentlig kommunikasjon.

Det er ca. 2 minutters gange til søndagsåpne Joker i Holmenhavna, ca. 12 minutters gange til butikker og T-bane på Slemdal. Buss nr. 46 fra Holmenhavna (stoppeplass ved Stasjonsveien), linje 1 fra Slemdal. Vinderen sentrum er ca. 15 min gange med et bredt utvalg av servicetilbud bl.a. bank, kafeer, sportsforretning, klesforretninger, vinmonopol, apotek og dagligvarebutikker.

## TOMT

Eiet tomt, 5360 kvm



Stor og flott felles tomt med gressplen, beplantninger og asfaltert adkomst til inngangsparti.

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### SKOLE/BARNEHAGE

Godt utvalg av skoler og barnehager. Innenfor en radius på 1 kilometer finner man flere barnehager som f.eks. Villa Utsikten barnehage, Svenstuen barnehage og Amigos barnehage. For barn i barneskolealder sogner en til Holmen skole (åpnet ny høsten 2018) som ligger i umiddelbar nærhet. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Hovseter, Ris og Midtstuen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.

### FRITIDSTILBUD

På Gressbanen det kunstgress hele sommeren og kunstis på vinteren samt flotte turmuligheter året rundt utenfor døren. Tennismuligheter ved Holmenkollen Tennisklubb som ligger under 1km fra boligen. Kort vei til off. komm. med buss fra Holmenhavna som tar deg til Majorstuen på rett over 10 minutter. Majorstuen fungerer som et kollektivt knutepunkt og herfra kan du ta deg videre til de fleste steder av byen.

Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Ready, Heming og Røa. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten. Turen mot Nordmarka kan startes rett fra utgangsdøren, hvor det er små stier oppover for sykkel og gange.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter ved Bogstad Golfbane, Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren, Holmendammen med fiskemuligheter, Husebyskogen og Mærradalen for å nevne noe. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Ved Bogstad gård finnes kafe, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leiligheten inneholder: Entré/gang, stue med peisovn, kjøkken, bad og tre soverom. Utgang fra stue til balkong og utgang fra soverom til balkong.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig ved Anticimex AS Simen Thorp.

Grunn og fundamenter: Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner.

Yttervegger: Yttervegger av murpuss.

Takkonstruksjoner: Saltak tekket med takstein (taket er ikke besikket).

Dører og vinder: Brannsertifisert entrédør. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1992.

### Følgende punkter har fått TG2 iht. tilstandsrapporten:

Våtrom/Bad:

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

Overflater vegger - Det er riss i veggfliser

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker

Kjøkken:

Varmtvannsbereider - TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand.

Vannrør- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner

Elektrisk anlegg - Forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Balkonger - Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

### BRUKSAREAL

Bruksareal: 85 kvm

### BODER

Leiligheten disponerer tre boder. En kjellerbod på 12m<sup>2</sup> og to loftsbeder som har gulvareal på 15 m<sup>2</sup> og 6 m<sup>2</sup>.

Loftsbedene har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er det 0m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal.

Aksjelaget har fellesrom, herunder snekkerbod, fellesvaskeri og smørebod. Aksjelaget har regler som må etterleves for bruk av fellesrommene. Det er også spesifikke regler for smøreboden.

## Standard

### STANDARD

Entré/gang:

Entré med stor skyvedørsgarderobe og fliser på gulv med varme.

Stue:

Stue med peisovn. Stuen har naturlig inndeling av sofakrok og spiseplass og utgang til vestvendt balkong.

Kjøkken:

Tiltalende kjøkken med kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum av stål og fliser over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer med Bosch stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, induksjonsplate fra Siemens med kullfilterventilator på vegg. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Bad:

Pent flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med Kvik underskap med servant, dusjhjørne med dører, vegghengt toalett med innebygget sistene, speil med lys, overskap, skjermet dusjhjørne av herdet glass,

blandebatteri og dusjgarnityr. Naturlig avtrekksventil på vegg og nedsenket himling med downlights.

Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

Soverom:

Soverom: Fint og praktisk hovedsoverom med garderobeskap.

Soverom 2 med garderobeskap og god plass til seng.

Soverom 3 med utgang til balkong og god plass til skap og seng.

Det gjøres oppmerksom på at soverom 3 tidligere har vært en hybel med inngang fra felles gang. Det ikke søkt om/godkjent bruksendring av rommet og dør inn til kjøkken.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.9.1950 som omhandler våningshus med garasje.

Det foreligger ferdigattest datert 24.04.64 som omhandler garasjetilbygg.

Det foreligger approbasjon datert 14.11.1952 som omhandler garasje for åtte biler.

Ekspedisjonsdokument finnes som stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

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

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

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming av leiligheten og peis i stue. Varmekabler på bad.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

## **Økonomi/drift**

#### **EIENDOMSSKATT**

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

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

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/>

eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/.

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

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 6 092,- pr.mnd.

Kommunale avgifter, tv/bredbånd fra Telia, forretningsførsel, kapitalkostnader, vedlikehold, trappevask, felles bygningsforsikring.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 5467kwh for 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Lånenr.: Husbanken, lån nr. 11423833,

Restsaldo pr. 080224: kr 123 760,-. Innfris 2024.

Rentekostnader: Nominell rente 2,761% p.a.

Lånenr.: Handelsbanken lån nr. 8398.71.71912,

Restsaldo pr 080224 kr 1 003 392,- innfris 30.06.2042.

Rentekostnader: Nominell flytende rente 7,200 % p.a. Effektiv rente 7,500 % p.a.tatt opp 13. juli 2017 dels som refinansiering for eksisterende lån og dels for fasaderehabilitering.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 72508378

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

#### **AKSJELAG**

Aksjelag: Holmenhavna 3 AS, Orgnr: 933958574

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i

boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Enqvist Boligforvaltning AS

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DYREHOLD**

Dyrehold må søkes skriftlig til styret iht. husordensreglene.

#### **RADONMÅLING**

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

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste servitutter på aksjelagets eiendom:

1951/8368-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 12.09.1951

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

1951/11469-2/105 Bestemmelse om veg tinglyst 02.10.1951

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

1953/8928-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 03.07.1953

Ang kommunal overtagelse av veg 1034

1959/8557-1/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 13.07.1959

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1381

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

1959/10475-1/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst

05.09.1959

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

1990/77408-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 20.12.1990

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:864

Bestemmelse om vann/kloakkledning

#### **UTLEIE**

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, 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 aksjeeier.

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opteller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

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

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

OFF. V/A

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

OFF/PRIVAT VEI

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter reguleringsplan S-4801 i reguleringsplan.

## Kjøpsvilkår

#### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

## PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 400 000,- (Prisantydning)  
kr 100 108,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 500 108,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 3 194,- (Noteringsgebyr forretningsfører)  
kr 3 538,- (Transportgebyr)

-----  
kr 6 732,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 506 840,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 515 090,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## BOLIGSELGERFORSIKRING

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

## BETALINGSBETINGELSER

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

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke Premium (Kr.23 000)  
Oppgjør (Kr.7 900)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 500 108,-) (Kr.52 000,86)  
Visning / Overtakelseshonorar pr. stk (Kr.2 950)  
Tilrettelegging (Kr.7 900)  
Grunnpakke aksje (Kr.16 500)  
Totalt kr. (Kr.110 250,86)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

31-24-0018

## Kjøpsinformasjon

## BUDGIVNING

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

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

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

## BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

## LOVANVENDELSE

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

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

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

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

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

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

#### **HVITVASKING**

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

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

#### **PERSONVERN**

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

## **Megler**

#### **AVDELING**

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS

EIE Vinderen

Org. nr: 889665742

Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO

0370 Oslo

Tlf: 22 13 55 00

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Andreas Haanes

**SAKSBEHANDLERE**

Andreas Haanes

EIE Vinderen

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 95 23 52 81 / E-post: ah@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



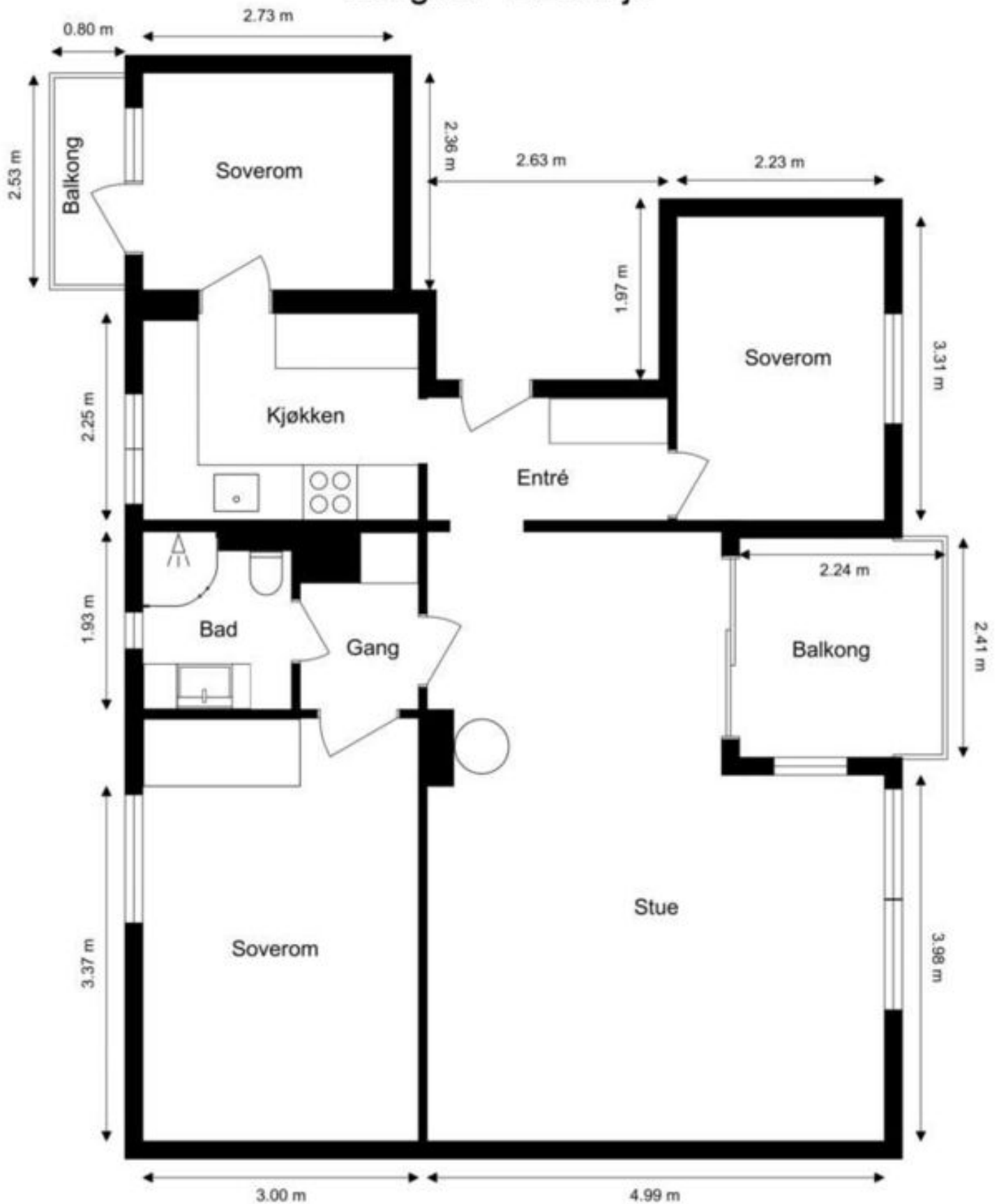






# Gaupefaret 12, 0773 OSLO

## Leilighet - 2. etasje



Ordernr. 15052445

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)





















































Books on the shelves include:

- Top shelf: Three dark-colored books.
- Second shelf: A collection of books, including one with a red and white checkered cover.
- Third shelf: A row of books with spines in various colors (black, red, orange, white, black).
- Bottom shelf: A row of books with spines in various colors (blue, black, white, black, red, black).













































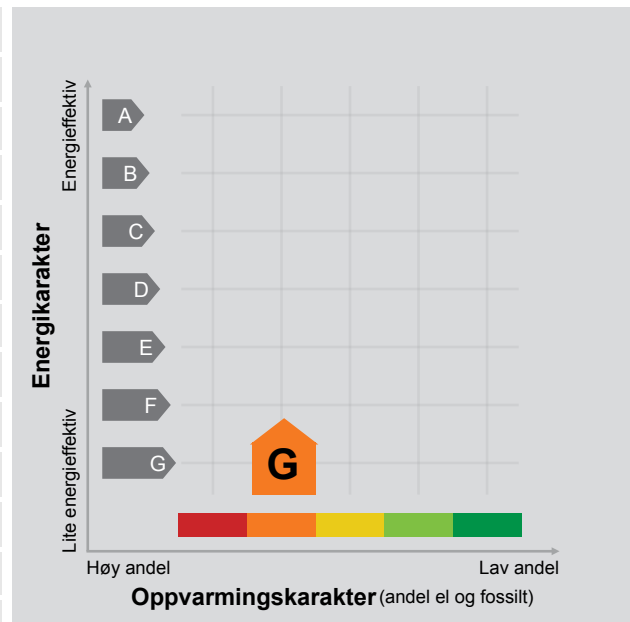
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Gaupefaret 12
Postnummer	0773
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80097913
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	f6a78611-4d50-43d8-a891-7acd08f3418b
Dato	28.04.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	85
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gaupefaret 12  
Postnummer: 0773  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0202  
Dato: 28.04.2024 19:10:36  
Energimerkenummer: f6a78611-4d50-43d8-a891-7acd08f3418b

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 33  
Bruksnummer: 1273  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80097913

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.



**Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

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

G.nr. 320	B.nr. 556
Tomt nr.	
Farsell nr.	
Bilag nr. 1	

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2280
Dat. 20/9-50
Antall bilag

Små 3.

Ekspedisjons-dokument

6

angående Våringekhus med garasje

Leil. 12/3+24.

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Olav Eke Holmen	J. Holmen	ing. P. Johnson,
	Tomt nr. 3	c/o A/S Ingeniørbygg,
	U. Tverrveg.	Kronprinsensgt. 3, Oslo. Kort
adr. Imestad	Sendt vegsjefen: 21/9-50	senedt 5/10-51 for graving-
	Retur: 23/2-57	fundamenterings- og støpearb.
	Gebyr: 3/1-51	Murm. Alfa M. Arnesen,
	Tillatt påvist: 20/9-51. EB.	Nordseter terr. 7, Nordstr. h.
	Ferdigattest:	Kort senedt 5/10-51 for mur-,
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	puss og innredn. arb.
	Vegsjef: (ang. veg)	Bebygget areal:
	Brannsjef: ✓	1. etasje. 341 Sip / utleie gar.
	Kloakkvesenet:	2. etasje. 3 - 341 E.
		Garasje: 451. 74.
		Uthus:
		Fasaderåd: 23/9-50 E.B.
		Brannsjef:
		Helseråd:
		Regl. vesen:

Anmelder:  
H. S. Holmen havna 3  
7 Jens Brann

adr. Prinsensgt. 21  
Oslo

Fasaderåd  
Brann  
Helsesil

Bilag: 5-10  
Kan anbefales godkjent.  
Oslo fasaderåd

20/9-50 J.M.



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gaupefaret 12  
0773 OSLO  
Gnr./Bnr.: 33/1273  
Aksjenr. : 10  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 85 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 85 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 20.02.2024

## Bygningssakkyndig selskap


Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

.....  
Signatur inspektør:  Simen Thorp

Mobil: 90061815

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	20.02.2024
Referansenummer	15052445
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0018
Hjemmelshaver/selger	Madelen Sønsteby/Jørgen Andreas Schive
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Madelen Sønsteby
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	0°C
Rapportdato	22.04.2024 15:47

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Gaupefaret 12
Postnummer/sted	0773 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/1273
Aksjenr.	10
Borettslag / Sameie	Holmenhavna 3 AS
Tomt	Eiet tomt: 5360 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1953		

## Byggemåte

Aksjeleilighet beliggende i Oslo kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger av murpuss. Saltak tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Brannsertifisert entrédør. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1992. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Utgang fra stue til balkong og utgang fra soverom til balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder. To på loft og en i kjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



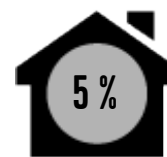
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	8	
		Vannrør	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etasje	73			73	7
	Entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom.				To balkonger.
Kjeller		12		12	
		Bod			
SUM	73	12		85	7
<b>Total bruksareal: 85 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Loftsboder har gulvareal på 15 m<sup>2</sup> og 6 m<sup>2</sup>.

Loftsbodene har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er det 0 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 0 m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder 73 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra ukjent dato. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk må etableres.
--	------	-------------	---

	Overflater vegger	Det er riss i veggfliser ved . Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
--	-------------------	---

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
--	---	--


	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
--	------	----------------------------------	--

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent dato med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Kullfilterventilator på vegg. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

	TG 2	Varmtvannsbereder	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	------	-------------------	--

	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i benkeskap uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.
--	---------	--

## Øvrige rom

---


Gulvflater belagt med parkett og flis i entré. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte overflater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og entré.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Peisovn i metall med glassdør og brannplate.


-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Etasjeskiller - 2. etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entre, stue og soverom.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

-  Skjevhetsmåling      |      **Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 7 mm.**

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder på 120l fra 2006 plassert under kjøkkenbenk.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran

-  **TGIU**      Stakeluke      |      **Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.**

## Rom for varig opphold

---

Det er målt 2,48 m på soverom og stue og 2,29 m på badet.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Vinduer i 2-lags glass datert 1992.

Balkongdører i 2-lags glass datert 1992.

Brannsertifisert dør med sikkerhetslås.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Takvinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 5 m<sup>2</sup>.  
Gulvoverflate belstgt med flis og rekkverk av betong med blomsterkasse.  
Rekkverkshøyde er målt til 87 cm.  
Utebelysning er montert.

Utgang fra soverom til østvendt balkong på 2 m<sup>2</sup>.  
Gulvoverflate av tretremmer med rekkverk av betong med blomsterkasse.  
Rekkverkshøyde er målt til 82 cm.



Utkragede eller  
understøttede  
konstruksjoner (balkonger,  
verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 19.02.24.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240018		
Adresse	Gaupefaret 12				
Postnr.	0773	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 5 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Madelen	Etternavn	Sønsteby		
Selger 2 Fornavn	Jørgen Andreas	Etternavn	Schive		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar



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

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Utbedring av rør planlegges

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Lån:

Husbanken, lån nr. 11423833, kontonr. 6345.05.03594 nominell rente 2,761% p.a.  
Restsaldo pr. 080224 kr 123 760,-. Innfris 2024.

Handelsbanken lån nr. 8398.71.71912, nominell flytende rente 7,200 % p.a. Effektiv rente 7,500 % p.a. tatt opp 13. juli 2017 dels som refinansiering for eksisterende lån og dels for fasaderehabilitering.

Restsaldo pr 080224 kr 1 003 392,- innfris 30.06.2042.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 49 095  
Andel gjeld: kr 100 108

**Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:**

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/>

**Aksjenr.: 647-746 (8)**

**Pålydende: 100,00 pr. aksje**

**Partialobligasjon: 8**

**Pålydende: 18000,00**

**Leilighetsnr.: 327-1-10**

**Aksjeboenhetsnr.: 10**

**Bolignr.: H0202**

**Noterte heftelser/pantattest:**

Prioritet: Panthaver:  
1 AS Holmenhavna 3  
2 DNB Bank ASA

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.

Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no) så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer). Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.  
*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr  
Eierskiftegebyr  
Noteringsgebyr

Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)  
kr 6 385,- inkl. mva.  
kr 3 194,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.*

Styrets leder:

Rikke Næss Wilhelmsen  
Mobil: 93287200  
E-post: [AS-Holmenhavna-3@styremail.no](mailto:AS-Holmenhavna-3@styremail.no)

Diverse informasjon:

All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no)

Obligasjon pålydende nr. 18 000,- Nye eiere skal godkjennes av styret. Megler må selv innhente styregodkjenning direkte fra styret, se kontaktinfo i dette brevet.

Kopi av godkjenningen sendes [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det finnes mulighet for å leie parkeringsplass. Venteliste håndteres av styret.

**Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.**

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

*Anne-Britt Stensgård*

Anne-Britt Stensgård

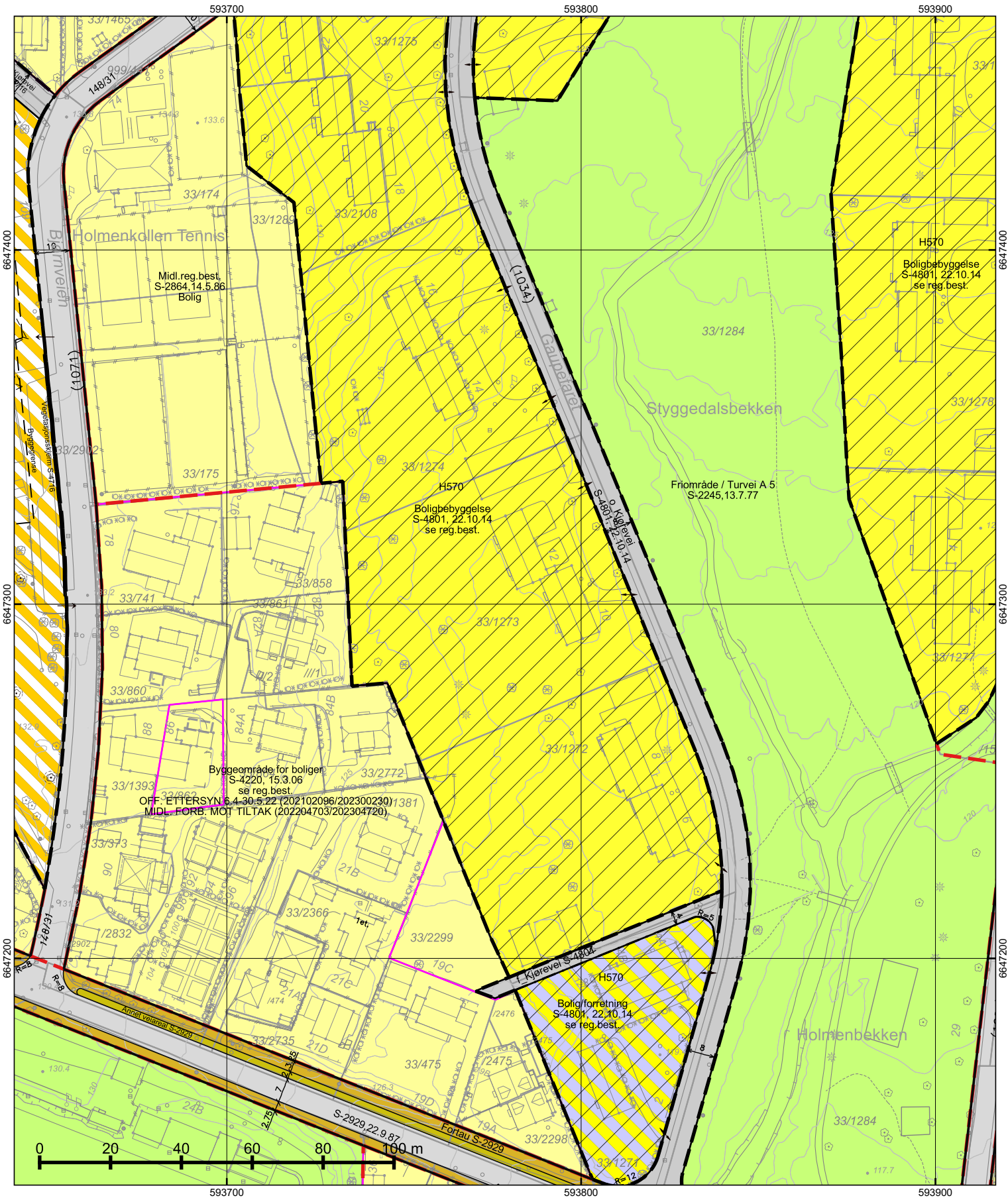
Vedlegg Kopi styrets leder

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>



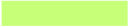
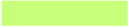
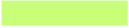

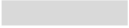







\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 07.02.2024          Bruker: hkn          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 318593/ 86484809</p>	<p>Deres ref.: 18713/          WM264_10_3000033</p>	
	<p>Adresse: GAUPEFARET 12</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 33/1273</p>			





## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1801 - Bolig/forretning
	2011 - Kjøreveg
	3060 - Vegetasjonsskjerm


 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

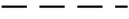
 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

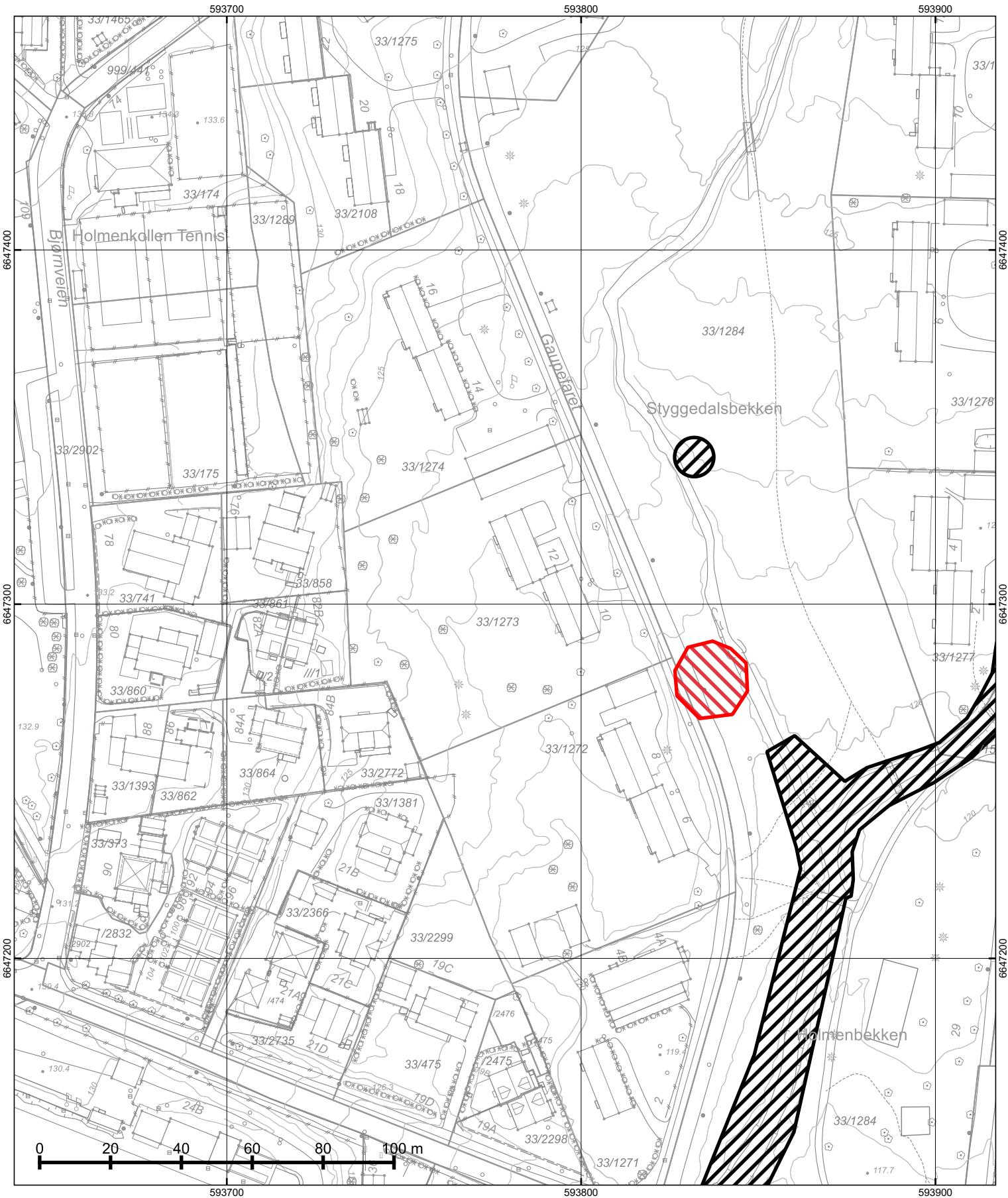
 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.02.2024  
 Bruker: hkn  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



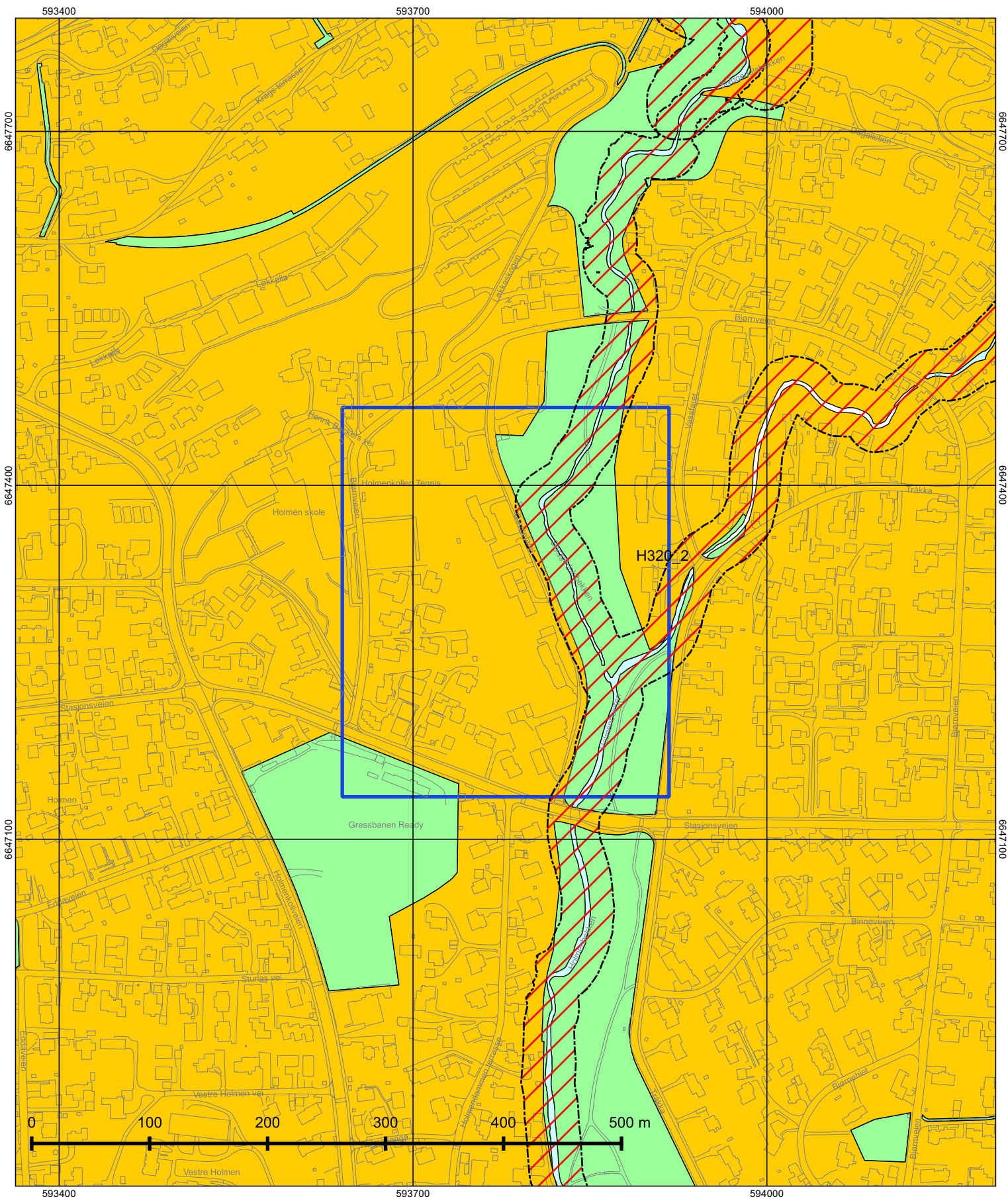
**Naturmangfold**

– 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: 318593/ 86484809  
 Adresse: GAUPEFARET 12  
 Gnr/Bnr: 33/1273

Deres ref.: 18713/  
 WM264\_10\_3000033  
 Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.02.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 318593/86484809  
 Deres ref.: 18713/WM264\_10\_3000033

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



## S-4801

Vassfareet og Gaupefareet. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108.

**Vedtaksdato:** 22.10.2014

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201302172](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201302172

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



## OSLO KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VASSFARET OG GAUPEFARET GNR. 33, BNR. 1271 - 1283, 2107,2108

#### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart ABPN-201302172 datert 03.12.2013 og revidert 12.05.2014.

#### § 2 Formål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

Hensynssone

- Bevaring kulturmiljø

H570

#### § 3 Hensynssone

Eksisterende bygninger og konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Bygningenes eksteriør skal bevares.

På utomhusområder og veianlegg tillates ikke tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Nye frittstående bygningsvolum tillates ikke.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, takteking og balkonger bevares med sin opprinnelige plassering.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

I tilfeller der eksteriøret er blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

#### § 4 Bolig/Forretning

Forretning tillates kun i første etasje.

#### § 5 Avkjørsel

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

#### § 6 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig.

Felles kjørevei skal være fellesareal og skal være felles for gnr. 33, bnr. 475, 1271, 1272, 2298, 2299 og 2475 samt senere utskilte parseller av gnr. 33, bnr. 1272. Felles kjørevei reguleres i en bredde på 4 meter.

#### § 7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.10.2014 sak 273.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.10.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

# **Vedtekter og husordensregler**

**AS Holmenhavna 3**

**revidert i generalforsamling 28. februar 2019**



# VEDTEKTER FOR AS HOLMENHAVNA 3

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2006 med endring 06.05.2010, 03.05.2016 og 28.02.2019.

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er AS Holmenhavna 3. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er drift av eiendommen AS Holmenhavna 3, Gaupefaret 10/12, gnr 33, bnr 1273 i Oslo

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

### 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

### 2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 112 800, kronerettthundreogtolvtusenåttehundre, fordelt på 1 128 aksjer á kr 100, hvorav 8 aksjonærer besitter 91 aksjer á kr 100, og 4 aksjonærer 100 aksjer á kr 100.

Kun fysiske personer kan være aksjonærer. En aksjonær kan kun ha enerett til én bolig i selskapet. Flere personer kan eie aksjer 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 punkt 3.

Aksjonærene har dessuten et obligasjonslån i eiendommen på kr 216.000,-, fordelt på 12 andelsobligasjoner á kr 18.000,-. Obligasjonslånet er sikret ved pant i selskapets eiendom og forrentes ikke.

Aksjen kan ikke skilles fra andelsobligasjonen og en kjøper av en aksje må således også overta den tilhørende andelsobligasjon.

## **2.2 Eierskifte<sup>1</sup>**

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

## **3 Utøvelse av boretten**

### **3.1 Aksjeeierens rett til bruk**

Hver aksjepost gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### **3.2 Aksjeeiers død**

Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende boret må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 6 måneder. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Styret kan forlenge fristen.

Hvis 6 måneders - fristen ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke en ny aksjeeier. Overdragelsessummen skal tilsvare boligens markedsverdi.

### **3.3 Overlating av bruk til andre**

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

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, 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 aksjeeier.

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

---

<sup>1</sup> Reglene om godkjenning av eierskifte følger ikke av borettslagsloven for boligaksjeselskapenes vedkommende. De må eventuelt vedtektsfestes av generalforsamlingen. Skal selskapet kreve gebyr for godkjennelse av ny andelseier, må det også vedtektsfestes med tilslutning fra samtlige aksjeeiere.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Styret skal orienteres om enhver vesentlig oppussing av boligen. Enhver oppussing av boligen skal gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter. Ved oppussing som innebærer en endring av boligens planløsning og/eller buken av boligens rom, skal det lydisoleres i henhold til gjeldende standarder for lydisolering, med mindre en lydisolering vil være åpenbart unødvendig. Styret kan kreve at en nøytral og uavhengig tredjepart, for aksjeeierens regning, skal dokumentere at lydisoleringen er gjennomført forskriftsmessig.

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

Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler.<sup>2</sup>

### 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt<sup>3</sup>

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

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

### 4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt<sup>4</sup>

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

---

<sup>2</sup> Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

<sup>3</sup> Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle aksjeeierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

<sup>4</sup> Også selskapets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 2.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren 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. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Fordeling<sup>5</sup> og inndrivning**

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Felleskostnader fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Areal/leil	Andel
1	66
2	66
3	66
4	72,5
5	66
6	72,5
7	66
8	66
9	66
10	72,5
11	72,5
12	<u>66</u>
	<u>818</u>

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller.

---

<sup>5</sup> De nye reglene innebærer ikke noen endring i kostnadsfordelingen mellom aksjeeierne. Det anbefales å ta inn i vedtektene den gjeldende kostnadsfordelingen.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## **5.2 Panterett**

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser<sup>6</sup> for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Mislighold**

### **6.1 Salgspålegg**

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### **6.2 Fravikelse**

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## **7 Generalforsamling og styre<sup>7</sup>**

### **7.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i selskapet 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 aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

### **7.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

---

<sup>6</sup> Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.

<sup>7</sup> Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

### **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

Akseier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

### **7.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### **7.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret innen fristen som er gitt på varsel sendt ut i forkant av generalforsamlingen.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

### **7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

### **7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksjepost gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

### **7.8 Styremedlemmer**

Selskapets styre skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem, hvorav en skal være leder. Lederen velges særskilt. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, dog slik at minst ett medlem trer ut hvert år, eventuelt ved loddtrekning. Varamedlem velges for ett år av gangen. Styremedlemmene trenger ikke være aksjonærer, men må være myndige.

Over styrets forhandlinger føres protokoller som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen beslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

Styrets leder og ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Styret skal ansette forretningsfører og bestemme dennes godtgjørelse.

### **7.9 Styrets oppgaver og myndighet**

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

### **7.10 Styrets saksbehandling**

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmereglene kan fastsettes i vedtektene.

### **7.11 Styrets årsberetning**

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktige for å bedømme selskapsstilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over antallet omsatte aksjeposter.

Antallet aksjonærer som ikke bor i eiendommen og antall leiligheter hvor fremleieadgang er meddelt, skal oppgis i årsberetningen.

### **7.12 Forretningsfører**

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

### **7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

## **8 Diverse**

### **8.1 Revisjon**

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



## **8.2 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

Ved skader som skyldes en aksjonærs uaktsomhet, eller som en aksjonær på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjonæren, hvis han/hun er erstatningsansvarlig på grunn av uaktsomhet, erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjonærens husstand eller personer som aksjonæren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjonærforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **8.3 Kommunikasjon med aksjonær**

Kommunikasjon mellom selskapet og aksjonærene kan skje elektronisk (med mindre aksjonær velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er aksjonærens ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

## HUSORDENSREGLER AS Holmenhavna 3

Revidert i ordinær generalforsamling 28.02.2019

### GENERELT

Husordensreglenes hensikt er at en hver aksjeeier i Gaupefaret 10-12 skal trives. En hver aksjeeier er ansvarlig for bomiljøet, herunder henviser styret til definisjonen på ytringsfrihet.

### YTRE ROM

Med ytre rom menes her fellesarealer som oppgangen og gang i kjeller, det menes også her gårds plass og hagen.

1. I trappeoppgang er det tillatt å sette barnevogn, rullator og rullestol som er i bruk. Sykler kan parkeres i felles sykkelbod i kjeller eller i sykkelstativ ved garasjen. Alle ganger i fellesrom skal holdes fri for utstyr for øvrig, dette av hensyn til eventuell nødsituasjoner.
2. AS Holmenhavna 3 skal etterleve søppelsortering som er bestemt av Oslo Kommune. For øvrig skal søppelrommet holdes ryddig og døren skal være på (kan vurderes å fjerne, når det er mye snø).
3. Tøy og tepper kan bankes på gårdsplassen, det finnes også et teppebankestativ på andre siden av gressplenen. Tørking av tøy kan foregå på alle årets dager, utenom søndager og helligdager.
4. Oppheng av plakater og annet i fellesrom skal avtales med styret.
5. Inngangsdør og dørene til og i kjellerrom skal være låst, når det ikke brukes.
6. AS Holmenhavna 3 består av en stor tomt og stor bygningsmasse, som har behov for årlig vedlikehold. Styret og aksjeeiere vil hvert år lage en liste over vedlikeholdsarbeid. Herunder gjør de som har lyst og tid noen av punktene på listen.
7. Det er tillatt å parkere på gårdsplassen for en kort periode, det forutsetter at kjøretøyet er under oppsyn og aksjeeier raskt kan flytte kjøretøyet.

### FELLESROM

Med fellesrom menes her snekkerbod, vaskeriet, elektrisk rom, smørebod, redskapsbod og bomberommet.

8. Vaskeriet, snekkerboden og smøreboden kan benyttes av aksjeeiere når det måtte ønske. Herunder faller det et ansvar for opprydning, det er egne ordensregler for vaskeriet og smøreboden (vedlegg).
9. Bruk av brennbart lys og fyrstikk på loft og kjeller er ikke tillatt.
10. På sommertid må alle vinduer i kjellerboden være åpnet for gjennomlufting. Se til at vinduet har netting. I vinterhalvåret må vinduene i kjeller lukkes.
11. På vinterstid skal loftsvinduer i hver ende stå åpne, dette for å unngå oppvarming av ytre del av taket.

12. Lagring av ved kan gjøres i egen bod, men det anbefales å isolere den fra gulvet. Den bør også ha litt klaring fra bygningsmassen. Våt ved må tørkes ute før den tas inn.

## INDRE ROM

Med indre rom menes aksjeeiernes egne leiligheter, samt boder.

13. Vaskemaskin i leilighet må være godkjent og forsvarlig satt opp. Aksjeeier har selv ansvar for skade denne kan medføre.
14. Aksjeeier er selv ansvarlig for å fjerne snø og is fra veranda. Vedlikehold av verandagulv og indre veranda er aksjeeier selv ansvarlig for.
15. Dyrehold må søkes skriftlig til styret.
16. Mating av dyr på veranda tillates ikke, dette fordi det medfører forsøpling på veranda under. Mating av dyr på eiendommen frarådes på det sterkeste.
17. Det tilstrebes nattero mellom kl. 23:00 – 07:00, dersom du ikke har avtalt med dine naboer. På generelt grunnlag ta hensyn til dine naboer når det gjelder musikk, lyd og sang.
18. Aksjeeier er selv ansvarlig for skade og vedlikehold innendørs, dette gjelder også låser og nøkler.
19. Aksjeeier er ansvarlig for tilsyn i egne boder, dette gjelder også vinduer, dører, låser, lekkasjer rundt pipeløp/vegger etc.
20. Ved stort vedlikehold av egen leilighet, skal dette søkes skriftlig til styret i forkant.

## Vedlegg 1 til husordensregler

### Ordensregler for vaskeriet

Myntmåler for vaskemaskin og tørkeskap er i gangen utenfor vaskeriet. 1 time koster 10,-.	
1	Såperommet rengjøres etter hvert bruk Døren til såperommet og vaskemaskinen settes åpen Dersom søl, vaskes dette bort Maskinens utside skal ikke spyles med vann, men tørkes med klut
2	Sluket i gulvet rengjøres etter bruk og ved behov Søl på gulvet må vaskes opp
3	Tøy som henger i tørkeskapet fjernes ved vasketidens slutt, henholdsvis kl. 15 og kl. 22 (eller kl. 08 neste morgen). Tørkekribbene lager mye bråk ved inn og uttrekking, unngå dette etter kl. 22
4	Skittentøy og vaskemidler skal ikke lagres i vaskeriet
5	Tørkekribbene skal dras litt ut for lufting
6	Vaskeriet kan benyttes på søndager og helligdager, men tøy kan ikke henge ute disse dagene
7	Meld fra til styret om du ser skader eller har forbedringsforslag

## Vedlegg 2 til husordensregler

### Ordensregler smørebod

Smøreboden er til felles bruk av samtlige beboere

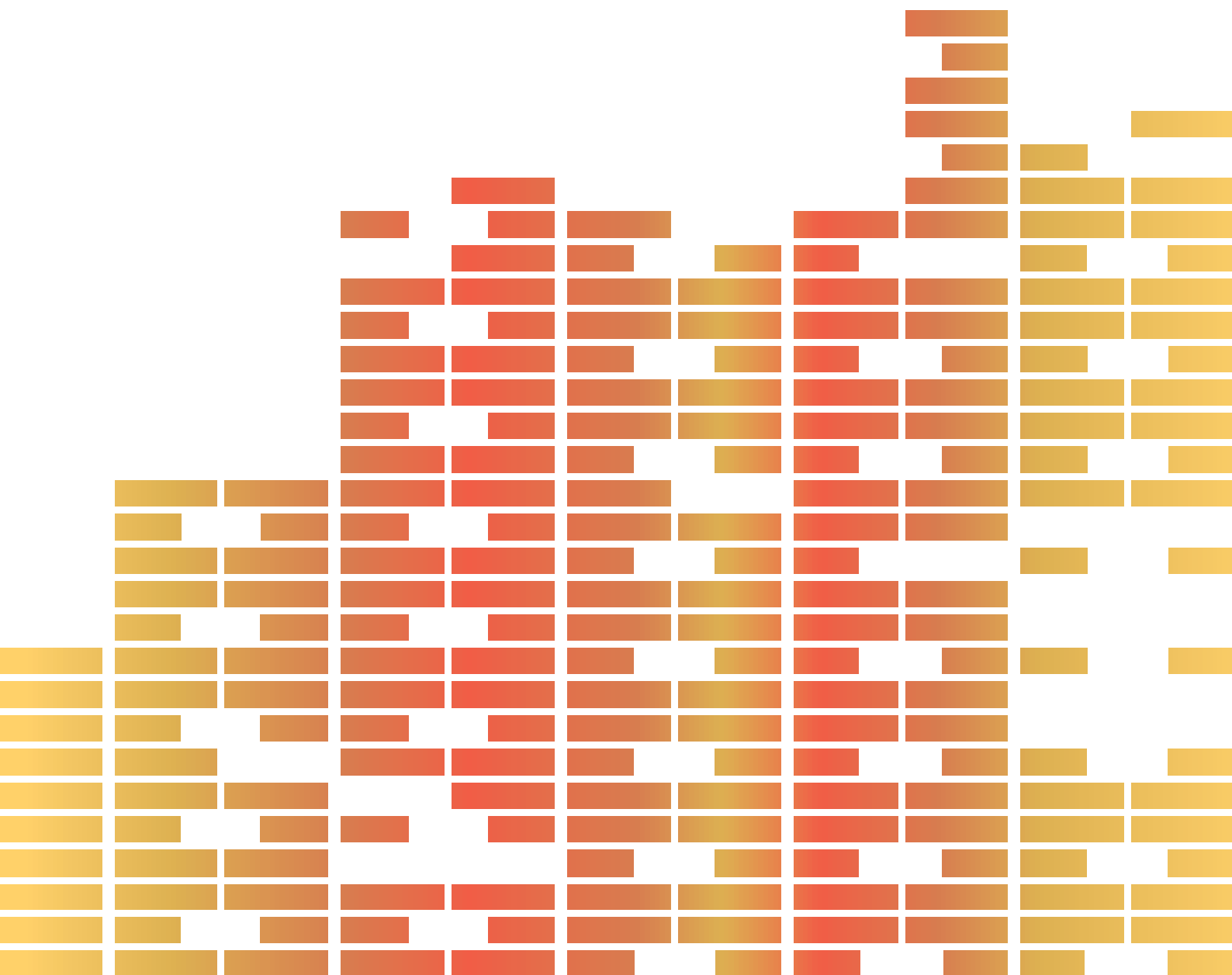
- Utstyr i smøreboden er felles eiendom og alle har ansvar for forsvarlig bruk av utstyret
- Boden inneholder utstyr for prepping av langrennsski: smørebenk, feiebrett/kost, håndslukkeapparat
- Smørejernet skal alltid kobles via stikkkontakten med timer
- Stikkontaktene i smøreboden skal kun benyttes til skismøreutstyr
- Rengjør benker og utstyr etter bruk
- Rydd og fjern søppel når du forlater boden
- Husk at rester av klisterfjerner og tynner er farlig avfall og pakkes forsvarlig inn og kastes i søppelcontainere ute.
- Skiutstyr etc. skal ikke oppbevares i smøreboden
- Om noe skulle bli ødelagt, vennligst meld fra til styret
- Forlat dette rommet slik du selv vil komme tilbake til det!

Naboene i AS Holmenhavna 3 ønsker deg en flott turopplevelse på nypreppede ski.



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

## AS HOLMENHAVNA 3



## Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Holmenhavna 3

Ordinær generalforsamling avholdes  
Tid: 21.juni 2023 kl.08.00-20.00  
Sted: Formsskjema på vedlagte link

### Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterreferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 13.06.23

på vegne av styret i AS Holmenhavna 3

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

### Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Budsjett 2023
- Valg

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

## 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Madelen Sønsteby
Styremedlem	Rikke Næss Wilhelmsen
Styremedlem	Pia Michelle Minker
Varamedlem	Karin Heyerdahl Fürst Holtmann

## 2. GENERELT

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Per Erik Muland.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## 3. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 12 andeler.

AS Holmenhavna 3 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933958574 og ligger i Oslo kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelshaverne.

### Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 72508378.

Den enkelte andelshaver bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

### HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier



sørge for at det byttes omgående.

#### **4. EIERSKIFTER**

1 andeler har skiftet eier i 2022.

#### **5. STYRETS ARBEID I 2022**

Generalforsamlingen i 2022 ble avholdt uten fysisk oppmøte. Avstemningen ble gjennomført elektronisk og per post i perioden 2. mai til 8. mai 2022.

Dugnad ble gjennomført 12. mai 2022.

I 2022 ble det avholdt 3 styremøter. I tillegg ble det avholdt et informasjonsmøte for beboere i hagen 23. oktober 2022 i forbindelse med etablering og finansiering av infrastruktur og ladebokser til el-billading i garasjene. Etter beboernes anbefaling vedtok styret i etterkant en fullfinansiering fra aksjelaget til utbedring av infrastruktur og ladebokser. Det ble også vedtatt en pris på 200,- per måned for å leie ladeboks i garasje, strømforbruk per ladeboks finansieres av leier av ladeboksen.

Det ble hentet inn tre ulike tilbud på utbedring av ladestasjoner i garasjene. Kåre Hagen AS fikk arbeidet, og startet opp arbeidet med infrastruktur og ladebokser til garasjene i november 22. Det ble søkt og mottatt tilsagn om støtte fra Oslo kommune. Mottatt støtte vil regnskapsførers for 2023.

Det ble gjennomført el-sjekk av det elektriske anlegget i Gaupefaret 10-12 samt garasjer i mai 2022. Arbeidet ble utført av EI-sjekk AS.

Tett sluk i kjelleren 5. oktober ble spylt og rensset 6. oktober 2022. Arbeidet er utført av TT-Teknikk AS. TT-Teknikk AS tok bilder av kloakkledningen fra hovedledning og inn til bygget. Det anbefales å utbedre dette på sikt, men dette arbeidet kan avventes inntil videre.

#### **7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT**

##### **Årsregnskapet 2022**

Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

##### **Budsjett 2023**

Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2023. Budsjettet forutsetter en økning av andel felleskostnader med 15% fra 1.juli 2023.

Oslo, den 13.06.23

**Styret i AS Holmenhavna 3**

# Resultatregnskap

## AS Holmenhavna 3

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		706 584	706 537	685 920
Andre inntekter	2	40 930	42 400	100 680
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>747 514</b>	<b>748 937</b>	<b>786 600</b>
Styrehonorar		30 000	30 000	35 000
Andre personalkostnader	3	29 378	26 530	27 672
Kommunale avgifter		103 806	102 380	86 393
Vedlikehold	4	266 675	120 000	140 506
Kollektiv avtale TV/bredbånd		71 538	68 658	66 318
Driftskostnader	5	82 290	81 000	74 172
Honorarer	6	60 656	63 035	60 500
Forsikring		77 552	77 552	72 522
Andre kostnader	7	5 668	11 090	7 425
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>727 563</b>	<b>580 245</b>	<b>570 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 951</b>	<b>168 692</b>	<b>216 092</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	10 588	0	9 870
Finanskostnader	9	44 272	39 000	33 720
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-33 684</b>	<b>-39 000</b>	<b>-23 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 733</b>	<b>129 692</b>	<b>192 242</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		-13 733	0	192 242
<b>Sum overføringer</b>		<b>-13 733</b>	<b>0</b>	<b>192 242</b>

# Balanse

## AS Holmenhavna 3

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Varige driftsmidler	10	280 000	280 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>280 000</b>	<b>280 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		0	8 075
Forskuddsbet. kostnader		80 006	68 658
Bankinnskudd mv.	11	408 940	588 719
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>488 946</b>	<b>665 452</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>768 946</b>	<b>945 452</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital		112 800	112 800
Annen egenkapital		-857 445	-843 712
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-744 645</b>	<b>-730 912</b>
<b>Gjeld</b>			
Borettsinnskudd		216 000	216 000
Langsiktig gjeld	13	1 278 209	1 433 126
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 494 209</b>	<b>1 649 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		10 518	15 764
Leverandørgjeld		4 803	470
Påløpte kostnader		218	10 029
Annen kortsiktig gjeld	14	3 843	975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 382</b>	<b>27 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 513 591</b>	<b>1 676 363</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>768 946</b>	<b>945 452</b>
<b>Pantstillelser</b>		<b>1 494 209</b>	<b>1 649 126</b>

OSLO, 09.03.2023  
Styret for AS Holmenhavna 3

Madelen Sønsteby  
Styrets leder

Pia Michelle Minker  
Styremedlem

Rikke Næss Wilhelmsen  
Styremedlem

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### Noter til årsregnskapet

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

## Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fellesutgifter 2	0	0	60 000
Garasjeleie	38 400	38 400	32 400
Vaskeri	2 530	4 000	8 280
<b>Sum</b>	<b>40 930</b>	<b>42 400</b>	<b>100 680</b>

## Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
lønn Til Ansatte	20 000	0	0
Timelønn	0	20 000	18 083
Feriepenger	2 040	2 040	1 845
Arbeidsgiveravgift	7 050	4 230	7 485
Arb.giv.avg. avs.	288	260	260
<b>Sum</b>	<b>29 378</b>	<b>26 530</b>	<b>27 672</b>

Selskapet har en ansatt. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.

## Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vedl bygning - utvendig	0	80 000	87 900
Vedlikehold utearealer	0	10 000	12 485
Vedl bygning - innvendig	0	5 000	18 821
Vedlikehold vaskeri	0	4 000	1 792
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 726	1 000	17 774
Vedlikehold VVS	5 876	6 000	0
Vedlikehold elektro	258 073	6 000	398
Vedlikehold diverse	0	8 000	1 336
<b>Sum</b>	<b>266 675</b>	<b>120 000</b>	<b>140 506</b>

**Note 5 Driftskostnader**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Strøm felles, mln 87893	24 037	20 000	20 201
Renhold	0	1 000	0
Annen renovasjon	600	1 000	600
Gressklipping	23 603	24 000	22 586
Snebrøyting, strøing, m.m.	30 088	29 500	28 318
Dugnad	3 963	5 000	1 677
Porto	0	500	789
<b>Sum</b>	<b>82 290</b>	<b>81 000</b>	<b>74 172</b>

**Note 6 Honorar**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	8 626	8 755	8 500
Forretningsførsel	51 310	53 560	52 000
Beboerportal	720	720	0
<b>Sum</b>	<b>60 656</b>	<b>63 035</b>	<b>60 500</b>

**Note 7 Andre kostnader**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kontingenter	1 890	1 890	1 490
Styreutgifter	0	2 000	2 014
Bankomkostninger	2 880	4 200	3 920
Øvrige driftskostnader	898	3 000	0
Øreavrunding	0	0	1
<b>Sum</b>	<b>5 668</b>	<b>11 090</b>	<b>7 425</b>

**Note 8 Finansinntekter**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteinntekter kunder	116	0	0
Renteinntekter bank	2 058	0	987
Andre finansinntekter	8 414	0	8 883
<b>Sum</b>	<b>10 588</b>	<b>0</b>	<b>9 870</b>

**Note 9 Finanskostnader**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renter Husbanken	3 635	4 000	3 570
Renter lån 71912 - HB	40 637	35 000	30 150
<b>Sum</b>	<b>44 272</b>	<b>39 000</b>	<b>33 720</b>

## Note 10 Varige driftsmidler

	<u>Bygninger</u>	<u>Tomt</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01	657 242	145 517	802 759
Anskaffelseskost 31.12	657 242	145 517	802 759
Akkum avskrivn. 01.01	522 759	-	522 759
Akkum avskrivn. 31.12	522 759	-	522 759
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>134 483</b>	<b>145 517</b>	<b>280 000</b>
Antatt levetid	100		
Avskrivningsplan	0		

Bygninger og tomter avskrives ikke ytterligere. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av aksjeselskapets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 11 Bankinnskudd

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
9666.01.44509	115 791	297 624
BN 9235 17 02615	284 987	282 934
Dnb Sk 1503.45.29237	8 161	8 161
<b>Sum</b>	<b>408 940</b>	<b>588 719</b>

## Note 12 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Saldo 01.01.	112 800	-843 712	-730 912
Årets resultat		-13 733	-13 733
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>112 800</b>	<b>-857 445</b>	<b>-744 645</b>

Udekket tap betyr at egenkapitalen er negativ. Aksjeselskapet har gjennomført vedlikeholdsprosjekter som innebærer at Aksjeselskapet fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen som nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note 13 Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>11423833</b>
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	1999
Rentesats (nom.) pr 31.12.	1,38 %
Beregnet innfridd	01.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 235 000
Lånesaldo 01.01. :	362 557
Ordinære avdrag i året	-119 164
Ekstraordinær innbetaling i året	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>243 393</b>

Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag 0

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>8398.71.71912</b>
Lånetype	Pantelån/Annuitet
Opptaksår	2017
Rentesats (nom.) pr 31.12.	5,20 %
Beregnet innfridd	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 230 000
Lånesaldo 01.01. :	1 070 569
Ordinære avdrag i året	-35 753
Ekstraordinær innbetaling i året	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>1 034 816</b>

Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag 823 121

Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør 1 034 816

Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør 280 000

---

<b>Sum langsiktig gjeld per 31.12</b>	<b>1 278 209</b>
---------------------------------------	------------------

---

## Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Gebyrer EED AS	35	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	240	5
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	288	120
Skyldig feriepenger	2 040	850
Annen kortsiktig gjeld	1 241	0
<b>Sum</b>	<b>3 843</b>	<b>975</b>

## Likviditetsoversikt

	Regnskap 2022
A. Disponible midler 01.01	638 215
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 13 733
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	- 154 917
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>469 565</b>
Årets endringer disponible midler -	168 650
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	488 946
- Kortsiktig gjeld	19 382
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>469 565</b>



# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i AS Holmenhavna 3

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til AS Holmenhavna 3.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### 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 selskapet 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 for 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-23 13:10:14 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

## Budsjett AS Holmenhavna 3 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>		
3600 Felleskostnader	770 852	706 584
<b>Felleskostnader</b>	<b>770 852</b>	<b>706 584</b>
3630 Garasjeleie	38 400	38 400
3640 Vaskeri	6 000	2 530
3900 Andre inntekter	34 000	0
<b>Andre inntekter</b>	<b>78 400</b>	<b>40 930</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>849 252</b>	<b>747 514</b>
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
5000 Lønn Til Ansatte	20 000	20 000
5090 Feriepenger	2 040	2 040
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5401 Arb.giv.avg. avs. feriepenger	288	288
<b>Andre personalkostnader</b>	<b>29 378</b>	<b>29 378</b>
6320 Kommunale avgifter	125 262	103 806
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>125 262</b>	<b>103 806</b>
6600 Vedl bygning - utvendig	80 000	0
6605 Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610 Vedl bygning - innvendig	5 000	0
6611 Vedlikehold vaskeri	4 000	0
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 000	2 726
6620 Vedlikehold VVS	6 000	5 876
6625 Vedlikehold elektro	6 000	258 073
6690 Vedlikehold diverse	8 000	0
<b>Vedlikehold</b>	<b>120 000</b>	<b>266 675</b>
7690 Kabel-TV	80 006	41 623
7691 Internet/ Bredbånd	0	29 915
<b>Kollektiv avtale TV/bredbånd</b>	<b>80 006</b>	<b>71 538</b>
6340 Strøm felles, mln 87893	25 000	24 037
6380 Annen renovasjon	1 000	600
6383 Gressklipping	25 373	23 603
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	33 000	30 088
6791 Dugnad	5 000	3 963
6940 Porto	500	0
<b>Driftskostnader</b>	<b>89 873</b>	<b>82 290</b>
6700 Revisjon	9 000	8 626
6710 Forretningsførsel	54 491	51 310
6715 Beboerportal	765	720
<b>Honorarer</b>	<b>64 256</b>	<b>60 656</b>

## Budsjett AS Holmenhavna 3 for 2023

	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
7500 Forsikringspremie	87 284	77 552
<b>Forsikring</b>	<b>87 284</b>	<b>77 552</b>
7400 Kontingenter	1 890	1 890
7710 Styreutgifter	2 000	0
7770 Bankomkostninger	4 200	2 880
7790 Øvrige driftskostnader	3 000	898
<b>Andre kostnader</b>	<b>11 090</b>	<b>5 668</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>637 149</b>	<b>727 563</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>212 103</b>	<b>19 951</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
8050 Renteinntekter kunder	0	116
8051 Renteinntekter bank	2 000	2 058
8070 Andre finansinntekter	8 000	8 414
<b>Finansinntekter</b>	<b>10 000</b>	<b>10 588</b>
8151 Renter Husbanken	6 000	3 635
8152 Renter lån 71912 - HB	60 000	40 637
<b>Finanskostnader</b>	<b>66 000</b>	<b>44 272</b>
<b>Netto finansresultat</b>	<b>-56 000</b>	<b>-33 684</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>156 103</b>	<b>-13 733</b>

**SAK 5****Valg**

**Forslagsstiller:** Styret  
**Flertallskrav:** Alminnelig

**Bakgrunn for sak:**

Madelen Sønsteby, Pia Michelle Minker og Karin Fürst Holtmann er på valg. Ingen ønsker gjenvalg. Det skal derfor velges ny styreleder, nytt styremedlem og nytt varamedlem.

Styret har selv fungert som valgkomite og har følgende kandidater.

Rikke Næss Wilhelmsen har blitt foreslått som ny styreleder for to år. Ettersom hun alt sitter som styremedlem skal det derfor votes over to styremedlemsplasser.

Her er det foreslått:

Ragnhild Audestad  
Alex Ivanov  
Truls Tyridal

Som nytt varamedlem foreslås:

Håkon Westmo.

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i  
AS Holmenhavna 3  
Tid: 21.juni 2023 kl.08.00-20.00  
Sted: Digitalt på forms

## Konstituering

- 11 aksjonærer var representert. Deltakerne representerte 752 av 818 aksjer i selskapet.  
Per Erik Muland ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Rikke Næss Wilhelmsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

## Følgende saker ble behandlet

### 1. Styrets årsrapport for 2022

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Følgende kommentarer ble nevnt:

«Selskapet ble benevnt som "borettslag", men det skulle stått "boligaksjeselskap", og lovanvendelsene ble tilsvarende upresist benevnt.»

**Kommentar fra forretningsfører:** *Dette medfører riktighet, men utover at det fremkommer feil i årsrapporten har det ingen praktisk betydning da dette ikke sendes inn. Men tilbakemeldingen tas til orientering for fremtiden.*

«Det settes spørsmålstegn ved Arbeidsgiveravgiften på 7 050,- når lønn til ansatte med 1 ansatt er kr. 20 000,-.

**Kommentar fra forretningsfører:** *Det skal betales totalt kr 50 000 i lønn (styrehonorar og lønn til ansatt). 14.1% av kr 50 000 er kr 7 050.*

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 13 733 og en negativ egenkapital på kr 744 645, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2022.

10 stykker godkjente at årsregnskapet kan fastsettes mens 1 stemte at det ikke ønskes at fremlagte årsregnskap fastsettes som selskapets årsregnskap.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.

Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 20 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

#### 4. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 156 103 og forutsetter en økning av andel felleskostnader med 15% fra 1.juli 2023.

Foreslått økning ble vedtatt med 6 stemmer mot 5.

Budsjettet ble tatt til orientering.

#### 5. Valg

Madelen Sønsteby, Pia Michelle Minker og Karin FÜRst Holtmann er på valg. Ingen ønsker gjenvalg. Det skal derfor velges ny styreleder, nytt styremedlem og nytt varamedlem. Styret har selv fungert som valgkomite og har følgende kandidater.

Rikke Næss Wilhelmsen har blitt foreslått som ny styreleder for to år. Ettersom hun alt sitter som styremedlem skal det derfor votes over to styremedlemsplasser.

Her er det foreslått:

Ragnhild Audestad

Alex Ivanov

Truls Tyridal

Som nytt varamedlem foreslås:

Håkon Westmo.

Rikke Næss Wilhelmsen ble valgt som nye styreleder.

Alex Ivanov og Ragnhild Audestad ble valgt inn som nye styremedlemmer.

Håkon Westmo ble valgt som nytt varamedlem.

Etter valget består styret av:

Styreleder: Rikke Næss Wilhelmsen Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Alex Ivanov Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Ragnhild Audestad Valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Håkon Westmo Valgt for 1 år i 2023

Styrets leder ble valgt særskilt.

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og digitalt underskrevet.

*Oslo 6. september 2023*

---

**Per Erik Muland**  
møteleder

---

**Rikke Næss Wilhelmsen**  
aksjonær



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gaupefaret 12  
0773 OSLO  
Gnr./Bnr.: 33/1273  
Aksjenr. : 10  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 85 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 85 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 20.02.2024

## Bygningssakkyndig selskap


Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

.....  
Signatur inspektør:  Simen Thorp

Mobil: 90061815

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	20.02.2024
Referansenummer	15052445
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0018
Hjemmelshaver/selger	Madelen Sønsteby/Jørgen Andreas Schive
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Madelen Sønsteby
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	0°C
Rapportdato	22.04.2024 15:47

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Gaupefaret 12
Postnummer/sted	0773 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/1273
Aksjenr.	10
Borettslag / Sameie	Holmenhavna 3 AS
Tomt	Eiet tomt: 5360 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1953		

## Byggemåte

Aksjeleilighet beliggende i Oslo kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger av murpuss. Saltak tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Brannsertifisert entrédør. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1992. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Utgang fra stue til balkong og utgang fra soverom til balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder. To på loft og en i kjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



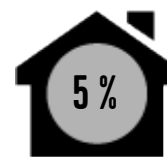
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	8	
		Vannrør	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etasje	73			73	7
	Entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom.				To balkonger.
Kjeller		12		12	
		Bod			
SUM	73	12		85	7
<b>Total bruksareal: 85 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Loftsboder har gulvareal på 15 m<sup>2</sup> og 6 m<sup>2</sup>.

Loftsbodene har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er det 0 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 0 m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder 73 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra ukjent dato. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk må etableres.
---	-------------	---

	Overflater vegger	Det er riss i veggfliser ved . Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
--	-------------------	---

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
--	---	--


 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
---	----------------------------------	--

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent dato med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Kullfilterventilator på vegg. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2	Varmtvannsbereder	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstopppentil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	-------------------	--

	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i benkeskap uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.
--	---------	--



## Øvrige rom

---


Gulvflater belagt med parkett og flis i entré. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte overflater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og entré.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Peisovn i metall med glassdør og brannplate.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Etasjeskiller - 2. etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entre, stue og soverom.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling      |      **Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 7 mm.**

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder på 120l fra 2006 plassert under kjøkkenbenk.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran

 **TGIU**      Stakeluke      |      **Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.**

## Rom for varig opphold

---

Det er målt 2,48 m på soverom og stue og 2,29 m på badet.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Vinduer i 2-lags glass datert 1992.

Balkongdører i 2-lags glass datert 1992.

Brannsertifisert dør med sikkerhetslås.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Takvinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 5 m<sup>2</sup>.  
Gulvoverflate belst med flis og rekkverk av betong med blomsterkasse.  
Rekkverkshøyde er målt til 87 cm.  
Utebelysning er montert.

Utgang fra soverom til østvendt balkong på 2 m<sup>2</sup>.  
Gulvoverflate av tretremmer med rekkverk av betong med blomsterkasse.  
Rekkverkshøyde er målt til 82 cm.



Utkragede eller  
understøttede  
konstruksjoner (balkonger,  
verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 19.02.24.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

TR. 23 34.45 58

**elektro-sivert**  
Installasjon AS

**IT 230V**

**KURSOVERSIKT**

Nr.	Løst	No.	Eg.	Skr.	E	Kor.	Evel.	E	L (m)	m <sup>2</sup>	Moner
1.	Hevedning	2/10	OV	E					1	2x10	
2.	Overføringsspenning	17								2x5	
3.	Varmer	2/15	C/200A	C/AI						2x2,5/1,5	
4.	Varmesirkulering	2/15	C/200A	C/AI						2x2,5/1,5	
5.	Varmesirkulering	2/15	C/200A	C/AI						2x2,5/1,5	
6.	Varmesirkulering	2/15	C/200A	C/AI						2x2,5/1,5	
7.	Varmesirkulering	2/15	C/200A	C/AI						2x2,5/1,5	
8.	Varmesirkulering	2/15	C/200A	C/AI						2x2,5/1,5	
9.											
10.											
11.											
12.											
13.											
14.											
15.											

Utskrift fra prosjekt med følgende innhold:

Utskriftsnummer er markert av tidligere kursoversikter.

**Beskrivelse for prosjektet:**

Det er installert en IT 230V. Beskrivelsen er gitt i tabellen nedenfor.

1. Hvis prosjektet er et nytt eller eksisterende, beskrives det i tabellen nedenfor.

2. Ved å se på avvikene fra alle apparater på denne listen, legg det til i prosjektet. Dette vil gi en opplyst liste over alle apparater.

3. Hvis prosjektet er et nytt, beskrives det i tabellen nedenfor.

4. Hvis prosjektet er et nytt, beskrives det i tabellen nedenfor.

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240018		
Adresse	Gaupefaret 12				
Postnr.	0773	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 5 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Madelen	Etternavn	Sønsteby		
Selger 2 Fornavn	Jørgen Andreas	Etternavn	Schive		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Utbedring av rør planlegges

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Lån:

Husbanken, lån nr. 11423833, kontonr. 6345.05.03594 nominell rente 2,761% p.a.  
Restsaldo pr. 080224 kr 123 760,-. Innfris 2024.

Handelsbanken lån nr. 8398.71.71912, nominell flytende rente 7,200 % p.a. Effektiv rente 7,500 % p.a. tatt opp 13. juli 2017 dels som refinansiering for eksisterende lån og dels for fasaderehabilitering.

Restsaldo pr 080224 kr 1 003 392,- innfris 30.06.2042.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 49 095  
Andel gjeld: kr 100 108

**Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:**

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/>

**Aksjenr.: 647-746 (8)**

**Pålydende: 100,00 pr. aksje**

**Partialobligasjon: 8**

**Pålydende: 18000,00**

**Leilighetsnr.: 327-1-10**

**Aksjeboenhetsnr.: 10**

**Bolignr.: H0202**

**Noterte heftelser/pantattest:**

Prioritet: Panthaver:  
1 AS Holmenhavna 3  
2 DNB Bank ASA

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.

Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no) så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.

Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)

Eierskiftegebyr

kr 6 385,- inkl. mva.

Noteringsgebyr

kr 3 194,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.*

Styrets leder:

Rikke Næss Wilhelmsen

Mobil: 93287200

E-post: [AS-Holmenhavna-3@styremail.no](mailto:AS-Holmenhavna-3@styremail.no)

Diverse informasjon:

All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no)

Obligasjon pålydende nr. 18 000,- Nye eiere skal godkjennes av styret. Megler må selv innhente styregodkjenning direkte fra styret, se kontaktinfo i dette brevet.

Kopi av godkjenningen sendes [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det finnes mulighet for å leie parkeringsplass. Venteliste håndteres av styret.

**Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.**

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

*Anne Britt Stensgård*

Anne-Britt Stensgård

Vedlegg Kopi styrets leder

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

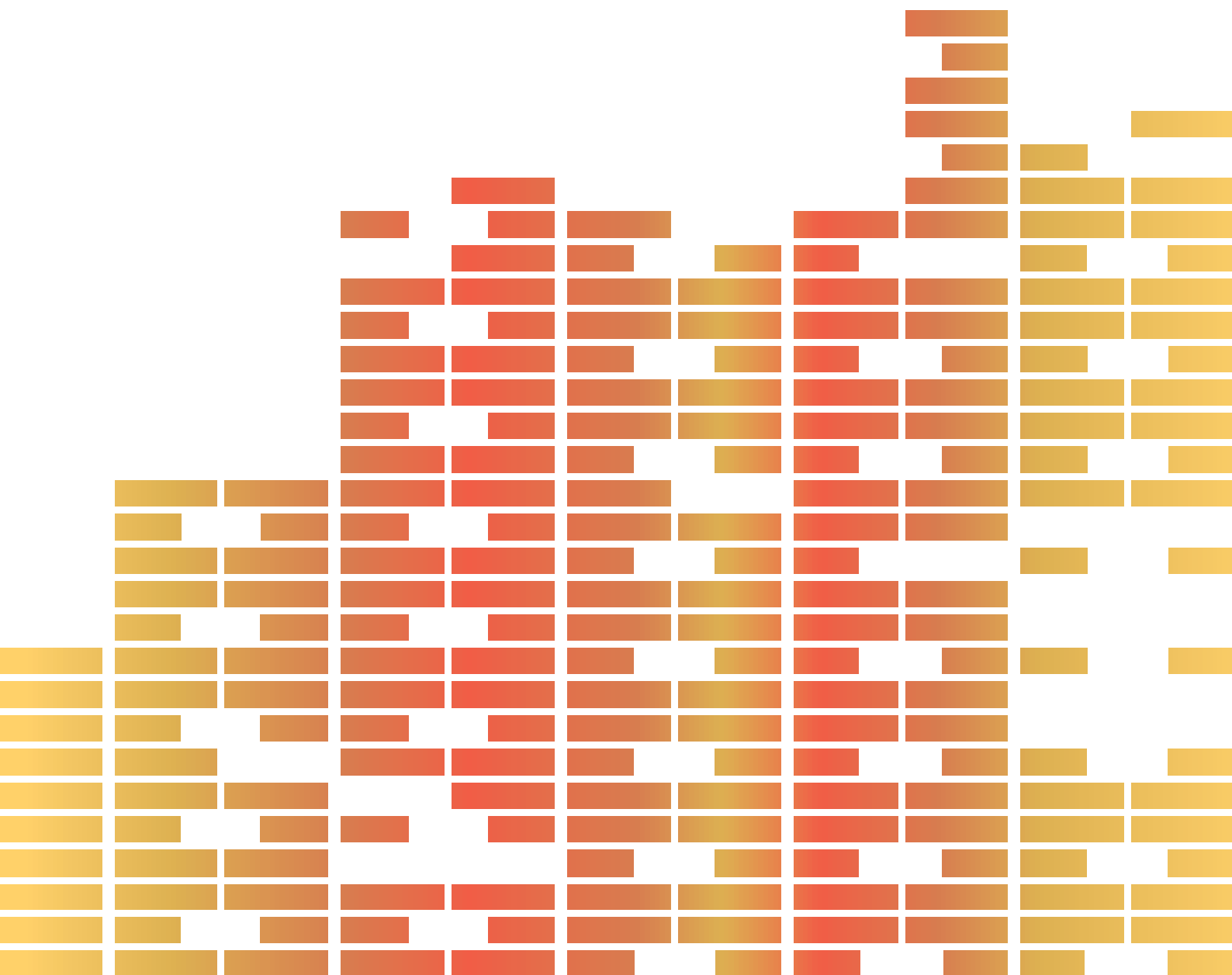
Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

## AS HOLMENHAVNA 3



## Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Holmenhavna 3

Ordinær generalforsamling avholdes  
Tid: 21.juni 2023 kl.08.00-20.00  
Sted: Formsskjema på vedlagte link

### Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterreferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 13.06.23

på vegne av styret i AS Holmenhavna 3

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

### Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Budsjett 2023
- Valg

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

## 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Madelen Sønsteby
Styremedlem	Rikke Næss Wilhelmsen
Styremedlem	Pia Michelle Minker
Varamedlem	Karin Heyerdahl Fürst Holtmann

## 2. GENERELT

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Per Erik Muland.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## 3. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 12 andeler.

AS Holmenhavna 3 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933958574 og ligger i Oslo kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelshaverne.

### Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 72508378.

Den enkelte andelshaver bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

### HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier



sørge for at det byttes omgående.

#### **4. EIERSKIFTER**

1 andeler har skiftet eier i 2022.

#### **5. STYRETS ARBEID I 2022**

Generalforsamlingen i 2022 ble avholdt uten fysisk oppmøte. Avstemningen ble gjennomført elektronisk og per post i perioden 2. mai til 8. mai 2022.

Dugnad ble gjennomført 12. mai 2022.

I 2022 ble det avholdt 3 styremøter. I tillegg ble det avholdt et informasjonsmøte for beboere i hagen 23. oktober 2022 i forbindelse med etablering og finansiering av infrastruktur og ladebokser til el-billading i garasjene. Etter beboernes anbefaling vedtok styret i etterkant en fullfinansiering fra aksjelaget til utbedring av infrastruktur og ladebokser. Det ble også vedtatt en pris på 200,- per måned for å leie ladeboks i garasje, strømforbruk per ladeboks finansieres av leier av ladeboksen.

Det ble hentet inn tre ulike tilbud på utbedring av ladestasjoner i garasjene. Kåre Hagen AS fikk arbeidet, og startet opp arbeidet med infrastruktur og ladebokser til garasjene i november 22. Det ble søkt og mottatt tilsagn om støtte fra Oslo kommune. Mottatt støtte vil regnskapsførers for 2023.

Det ble gjennomført el-sjekk av det elektriske anlegget i Gaupefaret 10-12 samt garasjer i mai 2022. Arbeidet ble utført av EI-sjekk AS.

Tett sluk i kjelleren 5. oktober ble spylt og rensset 6. oktober 2022. Arbeidet er utført av TT-Teknikk AS. TT-Teknikk AS tok bilder av kloakkledningen fra hovedledning og inn til bygget. Det anbefales å utbedre dette på sikt, men dette arbeidet kan avventes inntil videre.

#### **7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT**

##### **Årsregnskapet 2022**

Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

##### **Budsjett 2023**

Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2023. Budsjettet forutsetter en økning av andel felleskostnader med 15% fra 1.juli 2023.

Oslo, den 13.06.23

**Styret i AS Holmenhavna 3**

# Resultatregnskap

## AS Holmenhavna 3

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		706 584	706 537	685 920
Andre inntekter	2	40 930	42 400	100 680
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>747 514</b>	<b>748 937</b>	<b>786 600</b>
Styrehonorar		30 000	30 000	35 000
Andre personalkostnader	3	29 378	26 530	27 672
Kommunale avgifter		103 806	102 380	86 393
Vedlikehold	4	266 675	120 000	140 506
Kollektiv avtale TV/bredbånd		71 538	68 658	66 318
Driftskostnader	5	82 290	81 000	74 172
Honorarer	6	60 656	63 035	60 500
Forsikring		77 552	77 552	72 522
Andre kostnader	7	5 668	11 090	7 425
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>727 563</b>	<b>580 245</b>	<b>570 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 951</b>	<b>168 692</b>	<b>216 092</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	10 588	0	9 870
Finanskostnader	9	44 272	39 000	33 720
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-33 684</b>	<b>-39 000</b>	<b>-23 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 733</b>	<b>129 692</b>	<b>192 242</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		-13 733	0	192 242
<b>Sum overføringer</b>		<b>-13 733</b>	<b>0</b>	<b>192 242</b>

# Balanse

## AS Holmenhavna 3

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Varige driftsmidler	10	280 000	280 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>280 000</b>	<b>280 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		0	8 075
Forskuddsbet. kostnader		80 006	68 658
Bankinnskudd mv.	11	408 940	588 719
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>488 946</b>	<b>665 452</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>768 946</b>	<b>945 452</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital		112 800	112 800
Annen egenkapital		-857 445	-843 712
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-744 645</b>	<b>-730 912</b>
<b>Gjeld</b>			
Borettsinnskudd		216 000	216 000
Langsiktig gjeld	13	1 278 209	1 433 126
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 494 209</b>	<b>1 649 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		10 518	15 764
Leverandørgjeld		4 803	470
Påløpte kostnader		218	10 029
Annen kortsiktig gjeld	14	3 843	975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 382</b>	<b>27 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 513 591</b>	<b>1 676 363</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>768 946</b>	<b>945 452</b>
<b>Pantstillelser</b>		<b>1 494 209</b>	<b>1 649 126</b>

OSLO, 09.03.2023  
Styret for AS Holmenhavna 3

Madelen Sønsteby  
Styrets leder

Pia Michelle Minker  
Styremedlem

Rikke Næss Wilhelmsen  
Styremedlem

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### Noter til årsregnskapet

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

## Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fellesutgifter 2	0	0	60 000
Garasjeleie	38 400	38 400	32 400
Vaskeri	2 530	4 000	8 280
<b>Sum</b>	<b>40 930</b>	<b>42 400</b>	<b>100 680</b>

## Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
lønn Til Ansatte	20 000	0	0
Timelønn	0	20 000	18 083
Feriepenger	2 040	2 040	1 845
Arbeidsgiveravgift	7 050	4 230	7 485
Arb.giv.avg. avs.	288	260	260
<b>Sum</b>	<b>29 378</b>	<b>26 530</b>	<b>27 672</b>

Selskapet har en ansatt. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.

## Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vedl bygning - utvendig	0	80 000	87 900
Vedlikehold utearealer	0	10 000	12 485
Vedl bygning - innvendig	0	5 000	18 821
Vedlikehold vaskeri	0	4 000	1 792
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 726	1 000	17 774
Vedlikehold VVS	5 876	6 000	0
Vedlikehold elektro	258 073	6 000	398
Vedlikehold diverse	0	8 000	1 336
<b>Sum</b>	<b>266 675</b>	<b>120 000</b>	<b>140 506</b>

**Note 5 Driftskostnader**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Strøm felles, mln 87893	24 037	20 000	20 201
Renhold	0	1 000	0
Annen renovasjon	600	1 000	600
Gressklipping	23 603	24 000	22 586
Snebrøyting, strøing, m.m.	30 088	29 500	28 318
Dugnad	3 963	5 000	1 677
Porto	0	500	789
<b>Sum</b>	<b>82 290</b>	<b>81 000</b>	<b>74 172</b>

**Note 6 Honorar**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	8 626	8 755	8 500
Forretningsførsel	51 310	53 560	52 000
Beboerportal	720	720	0
<b>Sum</b>	<b>60 656</b>	<b>63 035</b>	<b>60 500</b>

**Note 7 Andre kostnader**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kontingenter	1 890	1 890	1 490
Styreutgifter	0	2 000	2 014
Bankomkostninger	2 880	4 200	3 920
Øvrige driftskostnader	898	3 000	0
Øreavrunding	0	0	1
<b>Sum</b>	<b>5 668</b>	<b>11 090</b>	<b>7 425</b>

**Note 8 Finansinntekter**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteinntekter kunder	116	0	0
Renteinntekter bank	2 058	0	987
Andre finansinntekter	8 414	0	8 883
<b>Sum</b>	<b>10 588</b>	<b>0</b>	<b>9 870</b>

**Note 9 Finanskostnader**

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renter Husbanken	3 635	4 000	3 570
Renter lån 71912 - HB	40 637	35 000	30 150
<b>Sum</b>	<b>44 272</b>	<b>39 000</b>	<b>33 720</b>

## Note 10 Varige driftsmidler

	<u>Bygninger</u>	<u>Tomt</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01	657 242	145 517	802 759
Anskaffelseskost 31.12	657 242	145 517	802 759
Akkum avskrivn. 01.01	522 759	-	522 759
Akkum avskrivn. 31.12	522 759	-	522 759
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>134 483</b>	<b>145 517</b>	<b>280 000</b>
Antatt levetid	100		
Avskrivningsplan	0		

Bygninger og tomter avskrives ikke ytterligere. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av aksjeselskapets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 11 Bankinnskudd

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
9666.01.44509	115 791	297 624
BN 9235 17 02615	284 987	282 934
Dnb Sk 1503.45.29237	8 161	8 161
<b>Sum</b>	<b>408 940</b>	<b>588 719</b>

## Note 12 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Saldo 01.01.	112 800	-843 712	-730 912
Årets resultat		-13 733	-13 733
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>112 800</b>	<b>-857 445</b>	<b>-744 645</b>

Udekket tap betyr at egenkapitalen er negativ. Aksjeselskapet har gjennomført vedlikeholdsprosjekter som innebærer at Aksjeselskapet fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen som nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note 13 Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>11423833</b>
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	1999
Rentesats (nom.) pr 31.12.	1,38 %
Beregnet innfridd	01.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 235 000
Lånesaldo 01.01. :	362 557
Ordinære avdrag i året	-119 164
Ekstraordinær innbetaling i året	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>243 393</b>

Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag 0

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>8398.71.71912</b>
Lånetype	Pantelån/Annuitet
Opptaksår	2017
Rentesats (nom.) pr 31.12.	5,20 %
Beregnet innfridd	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 230 000
Lånesaldo 01.01. :	1 070 569
Ordinære avdrag i året	-35 753
Ekstraordinær innbetaling i året	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>1 034 816</b>

Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag 823 121

Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør 1 034 816

Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør 280 000

---

**Sum langsiktig gjeld per 31.12 1 278 209**

---

## Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Gebyrer EED AS	35	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	240	5
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	288	120
Skyldig feriepenger	2 040	850
Annen kortsiktig gjeld	1 241	0
<b>Sum</b>	<b>3 843</b>	<b>975</b>

## Likviditetsoversikt

	Regnskap 2022
A. Disponible midler 01.01	638 215
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 13 733
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	- 154 917
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>469 565</b>
Årets endringer disponible midler -	168 650
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	488 946
- Kortsiktig gjeld	19 382
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>469 565</b>



# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i AS Holmenhavna 3

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til AS Holmenhavna 3.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2022</li><li>• Resultatregnskap 2022</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### 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 selskapet 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 for 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-23 13:10:14 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

## Budsjett AS Holmenhavna 3 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>		
3600 Felleskostnader	770 852	706 584
<b>Felleskostnader</b>	<b>770 852</b>	<b>706 584</b>
3630 Garasjeleie	38 400	38 400
3640 Vaskeri	6 000	2 530
3900 Andre inntekter	34 000	0
<b>Andre inntekter</b>	<b>78 400</b>	<b>40 930</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>849 252</b>	<b>747 514</b>
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
5000 Lønn Til Ansatte	20 000	20 000
5090 Feriepenger	2 040	2 040
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5401 Arb.giv.avg. avs. feriepenger	288	288
<b>Andre personalkostnader</b>	<b>29 378</b>	<b>29 378</b>
6320 Kommunale avgifter	125 262	103 806
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>125 262</b>	<b>103 806</b>
6600 Vedl bygning - utvendig	80 000	0
6605 Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610 Vedl bygning - innvendig	5 000	0
6611 Vedlikehold vaskeri	4 000	0
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 000	2 726
6620 Vedlikehold VVS	6 000	5 876
6625 Vedlikehold elektro	6 000	258 073
6690 Vedlikehold diverse	8 000	0
<b>Vedlikehold</b>	<b>120 000</b>	<b>266 675</b>
7690 Kabel-TV	80 006	41 623
7691 Internet/ Bredbånd	0	29 915
<b>Kollektiv avtale TV/bredbånd</b>	<b>80 006</b>	<b>71 538</b>
6340 Strøm felles, mln 87893	25 000	24 037
6380 Annen renovasjon	1 000	600
6383 Gressklipping	25 373	23 603
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	33 000	30 088
6791 Dugnad	5 000	3 963
6940 Porto	500	0
<b>Driftskostnader</b>	<b>89 873</b>	<b>82 290</b>
6700 Revisjon	9 000	8 626
6710 Forretningsførsel	54 491	51 310
6715 Beboerportal	765	720
<b>Honorarer</b>	<b>64 256</b>	<b>60 656</b>

## Budsjett AS Holmenhavna 3 for 2023

	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
7500 Forsikringspremie	87 284	77 552
<b>Forsikring</b>	<b>87 284</b>	<b>77 552</b>
7400 Kontingenter	1 890	1 890
7710 Styreutgifter	2 000	0
7770 Bankomkostninger	4 200	2 880
7790 Øvrige driftskostnader	3 000	898
<b>Andre kostnader</b>	<b>11 090</b>	<b>5 668</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>637 149</b>	<b>727 563</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>212 103</b>	<b>19 951</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
8050 Renteinntekter kunder	0	116
8051 Renteinntekter bank	2 000	2 058
8070 Andre finansinntekter	8 000	8 414
<b>Finansinntekter</b>	<b>10 000</b>	<b>10 588</b>
8151 Renter Husbanken	6 000	3 635
8152 Renter lån 71912 - HB	60 000	40 637
<b>Finanskostnader</b>	<b>66 000</b>	<b>44 272</b>
<b>Netto finansresultat</b>	<b>-56 000</b>	<b>-33 684</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>156 103</b>	<b>-13 733</b>

**SAK 5****Valg**

**Forslagsstiller:** Styret  
**Flertallskrav:** Alminnelig

**Bakgrunn for sak:**

Madelen Sønsteby, Pia Michelle Minker og Karin Fürst Holtmann er på valg. Ingen ønsker gjenvalg. Det skal derfor velges ny styreleder, nytt styremedlem og nytt varamedlem.

Styret har selv fungert som valgkomite og har følgende kandidater.

Rikke Næss Wilhelmsen har blitt foreslått som ny styreleder for to år. Ettersom hun alt sitter som styremedlem skal det derfor votes over to styremedlemsplasser.

Her er det foreslått:

Ragnhild Audestad  
Alex Ivanov  
Truls Tyridal

Som nytt varamedlem foreslås:  
Håkon Westmo.

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i  
AS Holmenhavna 3  
Tid: 21.juni 2023 kl.08.00-20.00  
Sted: Digitalt på forms

## Konstituering

- 11 aksjonærer var representert. Deltakerne representerte 752 av 818 aksjer i selskapet.  
Per Erik Muland ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Rikke Næss Wilhelmsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

## Følgende saker ble behandlet

### 1. Styrets årsrapport for 2022

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Følgende kommentarer ble nevnt:

«Selskapet ble benevnt som "borettslag", men det skulle stått "boligaksjeselskap", og lovanvendelsene ble tilsvarende upresist benevnt.»

**Kommentar fra forretningsfører:** *Dette medfører riktighet, men utover at det fremkommer feil i årsrapporten har det ingen praktisk betydning da dette ikke sendes inn. Men tilbakemeldingen tas til orientering for fremtiden.*

«Det settes spørsmålstegn ved Arbeidsgiveravgiften på 7 050,- når lønn til ansatte med 1 ansatt er kr. 20 000,-.

**Kommentar fra forretningsfører:** *Det skal betales totalt kr 50 000 i lønn (styrehonorar og lønn til ansatt). 14.1% av kr 50 000 er kr 7 050.*

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 13 733 og en negativ egenkapital på kr 744 645, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2022.

10 stykker godkjente at årsregnskapet kan fastsettes mens 1 stemte at det ikke ønskes at fremlagte årsregnskap fastsettes som selskapets årsregnskap.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.

Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 20 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

#### 4. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 156 103 og forutsetter en økning av andel felleskostnader med 15% fra 1.juli 2023.

Foreslått økning ble vedtatt med 6 stemmer mot 5.

Budsjettet ble tatt til orientering.

#### 5. Valg

Madelen Sønsteby, Pia Michelle Minker og Karin FÜRst Holtmann er på valg. Ingen ønsker gjenvalg. Det skal derfor velges ny styreleder, nytt styremedlem og nytt varamedlem. Styret har selv fungert som valgkomite og har følgende kandidater.

Rikke Næss Wilhelmsen har blitt foreslått som ny styreleder for to år. Ettersom hun alt sitter som styremedlem skal det derfor votes over to styremedlemsplasser.

Her er det foreslått:

Ragnhild Audestad

Alex Ivanov

Truls Tyridal

Som nytt varamedlem foreslås:

Håkon Westmo.

Rikke Næss Wilhelmsen ble valgt som nye styreleder.

Alex Ivanov og Ragnhild Audestad ble valgt inn som nye styremedlemmer.

Håkon Westmo ble valgt som nytt varamedlem.

Etter valget består styret av:

Styreleder: Rikke Næss Wilhelmsen Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Alex Ivanov Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Ragnhild Audestad Valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Håkon Westmo Valgt for 1 år i 2023

Styrets leder ble valgt særskilt.

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og digitalt underskrevet.

*Oslo 6. september 2023*

---

**Per Erik Muland**  
møteleder

---

**Rikke Næss Wilhelmsen**  
aksjonær



# **Vedtekter og husordensregler**

**AS Holmenhavna 3**

**revidert i generalforsamling 28. februar 2019**

# VEDTEKTER FOR AS HOLMENHAVNA 3

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2006 med endring 06.05.2010, 03.05.2016 og 28.02.2019.

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er AS Holmenhavna 3. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er drift av eiendommen AS Holmenhavna 3, Gaupefaret 10/12, gnr 33, bnr 1273 i Oslo

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

### 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

### 2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 112 800, kronerettthundreogtolvtusenåttehundre, fordelt på 1 128 aksjer á kr 100, hvorav 8 aksjonærer besitter 91 aksjer á kr 100, og 4 aksjonærer 100 aksjer á kr 100.

Kun fysiske personer kan være aksjonærer. En aksjonær kan kun ha enerett til én bolig i selskapet. Flere personer kan eie aksjer 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 punkt 3.

Aksjonærene har dessuten et obligasjonslån i eiendommen på kr 216.000,-, fordelt på 12 andelsobligasjoner á kr 18.000,-. Obligasjonslånet er sikret ved pant i selskapets eiendom og forrentes ikke.

Aksjen kan ikke skilles fra andelsobligasjonen og en kjøper av en aksje må således også overta den tilhørende andelsobligasjon.

## **2.2 Eierskifte<sup>1</sup>**

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

## **3 Utøvelse av boretten**

### **3.1 Aksjeeierens rett til bruk**

Hver aksjepost gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### **3.2 Aksjeeiers død**

Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende boret må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 6 måneder. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Styret kan forlenge fristen.

Hvis 6 måneders - fristen ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke en ny aksjeeier. Overdragelsessummen skal tilsvare boligens markedsverdi.

### **3.3 Overlating av bruk til andre**

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

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, 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 aksjeeier.

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

---

<sup>1</sup> Reglene om godkjenning av eierskifte følger ikke av borettslagsloven for boligaksjeselskapenes vedkommende. De må eventuelt vedtektsfestes av generalforsamlingen. Skal selskapet kreve gebyr for godkjennelse av ny andelseier, må det også vedtektsfestes med tilslutning fra samtlige aksjeeiere.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Styret skal orienteres om enhver vesentlig oppussing av boligen. Enhver oppussing av boligen skal gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter. Ved oppussing som innebærer en endring av boligens planløsning og/eller buken av boligens rom, skal det lydisoleres i henhold til gjeldende standarder for lydisolering, med mindre en lydisolering vil være åpenbart unødvendig. Styret kan kreve at en nøytral og uavhengig tredjepart, for aksjeeierens regning, skal dokumentere at lydisoleringen er gjennomført forskriftsmessig.

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

Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler.<sup>2</sup>

### 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt<sup>3</sup>

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

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

### 4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt<sup>4</sup>

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

---

<sup>2</sup> Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

<sup>3</sup> Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle aksjeeierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

<sup>4</sup> Også selskapets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 2.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren 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. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Fordeling<sup>5</sup> og inndrivning**

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Felleskostnader fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Areal/leil	Andel
1	66
2	66
3	66
4	72,5
5	66
6	72,5
7	66
8	66
9	66
10	72,5
11	72,5
12	<u>66</u>
	<u>818</u>

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller.

---

<sup>5</sup> De nye reglene innebærer ikke noen endring i kostnadsfordelingen mellom aksjeeierne. Det anbefales å ta inn i vedtektene den gjeldende kostnadsfordelingen.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## **5.2 Panterett**

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser<sup>6</sup> for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Mislighold**

### **6.1 Salgspålegg**

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### **6.2 Fravikelse**

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## **7 Generalforsamling og styre<sup>7</sup>**

### **7.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i selskapet 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 aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

### **7.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

---

<sup>6</sup> Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.

<sup>7</sup> Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

### **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

Akseier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

### **7.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### **7.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret innen fristen som er gitt på varsel sendt ut i forkant av generalforsamlingen.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

### **7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

### **7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksjepost gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

### **7.8 Styremedlemmer**

Selskapets styre skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem, hvorav en skal være leder. Lederen velges særskilt. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, dog slik at minst ett medlem trer ut hvert år, eventuelt ved loddtrekning. Varamedlem velges for ett år av gangen. Styremedlemmene trenger ikke være aksjonærer, men må være myndige.

Over styrets forhandlinger føres protokoller som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen beslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

Styrets leder og ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Styret skal ansette forretningsfører og bestemme dennes godtgjørelse.

### **7.9 Styrets oppgaver og myndighet**

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

### **7.10 Styrets saksbehandling**

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.



Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

### **7.11 Styrets årsberetning**

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktige for å bedømme selskapsstilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over antallet omsatte aksjeposter.

Antallet aksjonærer som ikke bor i eiendommen og antall leiligheter hvor fremleieadgang er meddelt, skal oppgis i årsberetningen.

### **7.12 Forretningsfører**

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

### **7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

## **8 Diverse**

### **8.1 Revisjon**

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

## **8.2 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

Ved skader som skyldes en aksjonærs uaktsomhet, eller som en aksjonær på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjonæren, hvis han/hun er erstatningsansvarlig på grunn av uaktsomhet, erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjonærens husstand eller personer som aksjonæren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjonærforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **8.3 Kommunikasjon med aksjonær**

Kommunikasjon mellom selskapet og aksjonærene kan skje elektronisk (med mindre aksjonær velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er aksjonærens ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

## HUSORDENSREGLER AS Holmenhavna 3

Revidert i ordinær generalforsamling 28.02.2019

### GENERELT

Husordensreglenes hensikt er at en hver aksjeeier i Gaupefaret 10-12 skal trives. En hver aksjeeier er ansvarlig for bomiljøet, herunder henviser styret til definisjonen på ytringsfrihet.

### YTRE ROM

Med ytre rom menes her fellesarealer som oppgangen og gang i kjeller, det menes også her gårds plass og hagen.

1. I trappeoppgang er det tillatt å sette barnevogn, rullator og rullestol som er i bruk. Sykler kan parkeres i felles sykkelbod i kjeller eller i sykkelstativ ved garasjen. Alle ganger i fellesrom skal holdes fri for utstyr for øvrig, dette av hensyn til eventuell nødsituasjoner.
2. AS Holmenhavna 3 skal etterleve søppelsortering som er bestemt av Oslo Kommune. For øvrig skal søppelrommet holdes ryddig og døren skal være på (kan vurderes å fjerne, når det er mye snø).
3. Tøy og tepper kan bankes på gårdsplassen, det finnes også et teppebankestativ på andre siden av gressplenen. Tørking av tøy kan foregå på alle årets dager, utenom søndager og helligdager.
4. Oppheng av plakater og annet i fellesrom skal avtales med styret.
5. Inngangsdør og dørene til og i kjellerrom skal være låst, når det ikke brukes.
6. AS Holmenhavna 3 består av en stor tomt og stor bygningsmasse, som har behov for årlig vedlikehold. Styret og aksjeeiere vil hvert år lage en liste over vedlikeholdsarbeid. Herunder gjør de som har lyst og tid noen av punktene på listen.
7. Det er tillatt å parkere på gårdsplassen for en kort periode, det forutsetter at kjøretøyet er under oppsyn og aksjeeier raskt kan flytte kjøretøyet.

### FELLESROM

Med fellesrom menes her snekkerbod, vaskeriet, elektrisk rom, smørebod, redskapsbod og bomberommet.

8. Vaskeriet, snekkerboden og smøreboden kan benyttes av aksjeeiere når det måtte ønske. Herunder faller det et ansvar for opprydning, det er egne ordensregler for vaskeriet og smøreboden (vedlegg).
9. Bruk av brennbart lys og fyrstikk på loft og kjeller er ikke tillatt.
10. På sommertid må alle vinduer i kjellerboden være åpnet for gjennomlufting. Se til at vinduet har netting. I vinterhalvåret må vinduene i kjeller lukkes.
11. På vinterstid skal loftsvinduer i hver ende stå åpne, dette for å unngå oppvarming av ytre del av taket.

12. Lagring av ved kan gjøres i egen bod, men det anbefales å isolere den fra gulvet. Den bør også ha litt klaring fra bygningsmassen. Våt ved må tørkes ute før den tas inn.

## INDRE ROM

Med indre rom menes aksjeeiernes egne leiligheter, samt boder.

13. Vaskemaskin i leilighet må være godkjent og forsvarlig satt opp. Aksjeeier har selv ansvar for skade denne kan medføre.
14. Aksjeeier er selv ansvarlig for å fjerne snø og is fra veranda. Vedlikehold av verandagulv og indre veranda er aksjeeier selv ansvarlig for.
15. Dyrehold må søkes skriftlig til styret.
16. Mating av dyr på veranda tillates ikke, dette fordi det medfører forsøpling på veranda under. Mating av dyr på eiendommen frarådes på det sterkeste.
17. Det tilstrebes nattero mellom kl. 23:00 – 07:00, dersom du ikke har avtalt med dine naboer. På generelt grunnlag ta hensyn til dine naboer når det gjelder musikk, lyd og sang.
18. Aksjeeier er selv ansvarlig for skade og vedlikehold innendørs, dette gjelder også låser og nøkler.
19. Aksjeeier er ansvarlig for tilsyn i egne boder, dette gjelder også vinduer, dører, låser, lekkasjer rundt pipeløp/vegger etc.
20. Ved stort vedlikehold av egen leilighet, skal dette søkes skriftlig til styret i forkant.

## Vedlegg 1 til husordensregler

### Ordensregler for vaskeriet

Myntmåler for vaskemaskin og tørkeskap er i gangen utenfor vaskeriet. 1 time koster 10,-.	
1	Såperommet rengjøres etter hvert bruk Døren til såperommet og vaskemaskinen settes åpen Dersom søl, vaskes dette bort Maskinens utside skal ikke spyles med vann, men tørkes med klut
2	Sluket i gulvet rengjøres etter bruk og ved behov Søl på gulvet må vaskes opp
3	Tøy som henger i tørkeskapet fjernes ved vasketidens slutt, henholdsvis kl. 15 og kl. 22 (eller kl. 08 neste morgen). Tørkekribbene lager mye bråk ved inn og uttrekking, unngå dette etter kl. 22
4	Skittentøy og vaskemidler skal ikke lagres i vaskeriet
5	Tørkekribbene skal dras litt ut for lufting
6	Vaskeriet kan benyttes på søndager og helligdager, men tøy kan ikke henge ute disse dagene
7	Meld fra til styret om du ser skader eller har forbedringsforslag

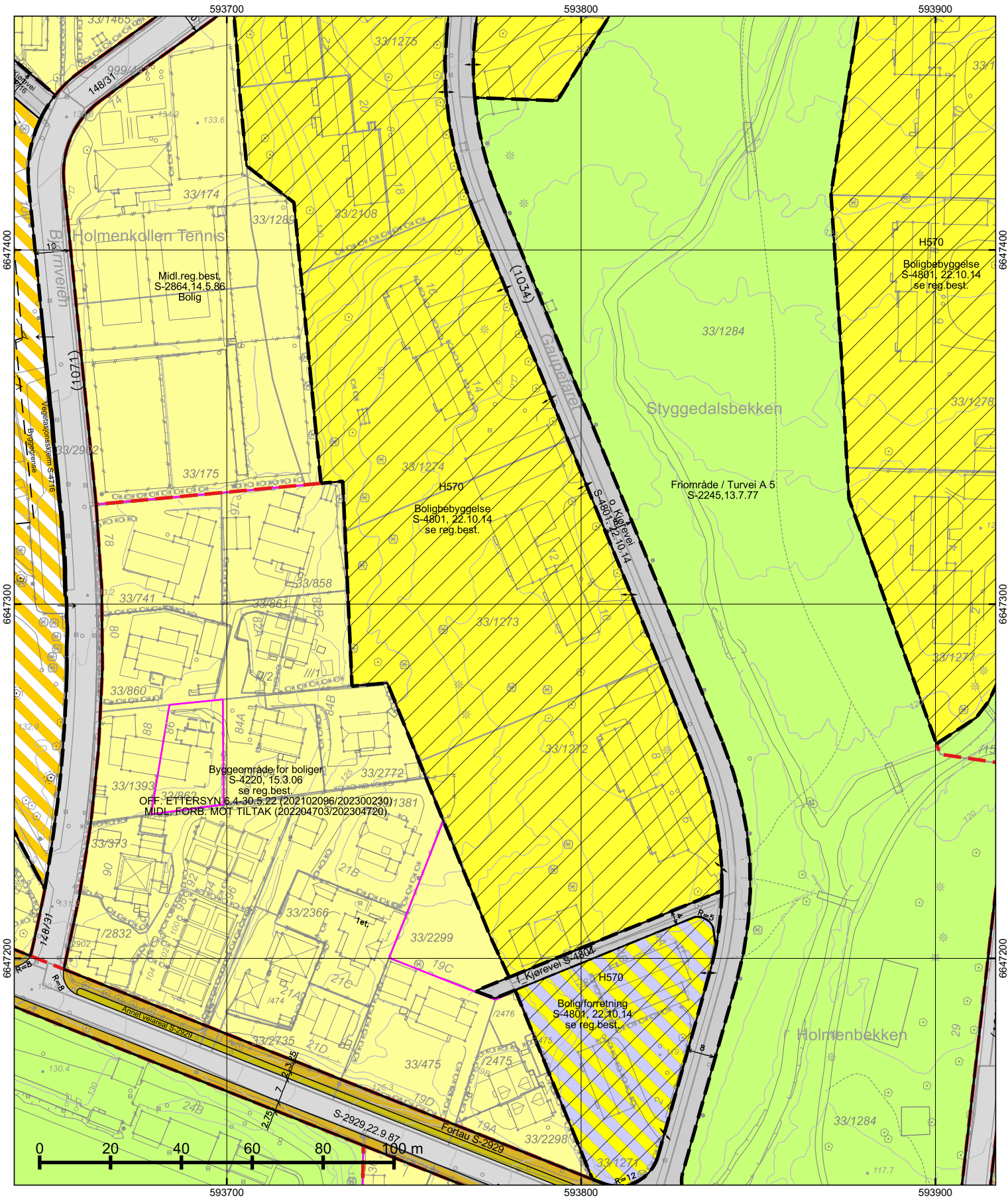
## Vedlegg 2 til husordensregler

### Ordensregler smørebod

Smøreboden er til felles bruk av samtlige beboere


- Utstyr i smøreboden er felles eiendom og alle har ansvar for forsvarlig bruk av utstyret
- Boden inneholder utstyr for prepping av langrennsski: smørebenk, feiebrett/kost, håndslukkeapparat
- Smørejernet skal alltid kobles via stikkkontakten med timer
- Stikkontaktene i smøreboden skal kun benyttes til skismøreutstyr
- Rengjør benker og utstyr etter bruk
- Rydd og fjern søppel når du forlater boden
- Husk at rester av klisterfjerner og tynner er farlig avfall og pakkes forsvarlig inn og kastes i søppelcontainere ute.
- Skiutstyr etc. skal ikke oppbevares i smøreboden
- Om noe skulle bli ødelagt, vennligst meld fra til styret
- Forlat dette rommet slik du selv vil komme tilbake til det!

Naboene i AS Holmenhavna 3 ønsker deg en flott turopplevelse på nypreppede ski.

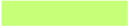
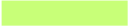


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 07.02.2024          Bruker: hkn          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 318593/ 86484809</p> <p>Adresse: GAUPEFARET 12</p>	<p>Deres ref.: 18713/          WM264_10_3000033</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 33/1273</p>		


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1801 - Bolig/forretning
	2011 - Kjøreveg
	3060 - Vegetasjonsskjerm


 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

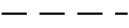
 930 - Reguleringslinje

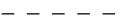
 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

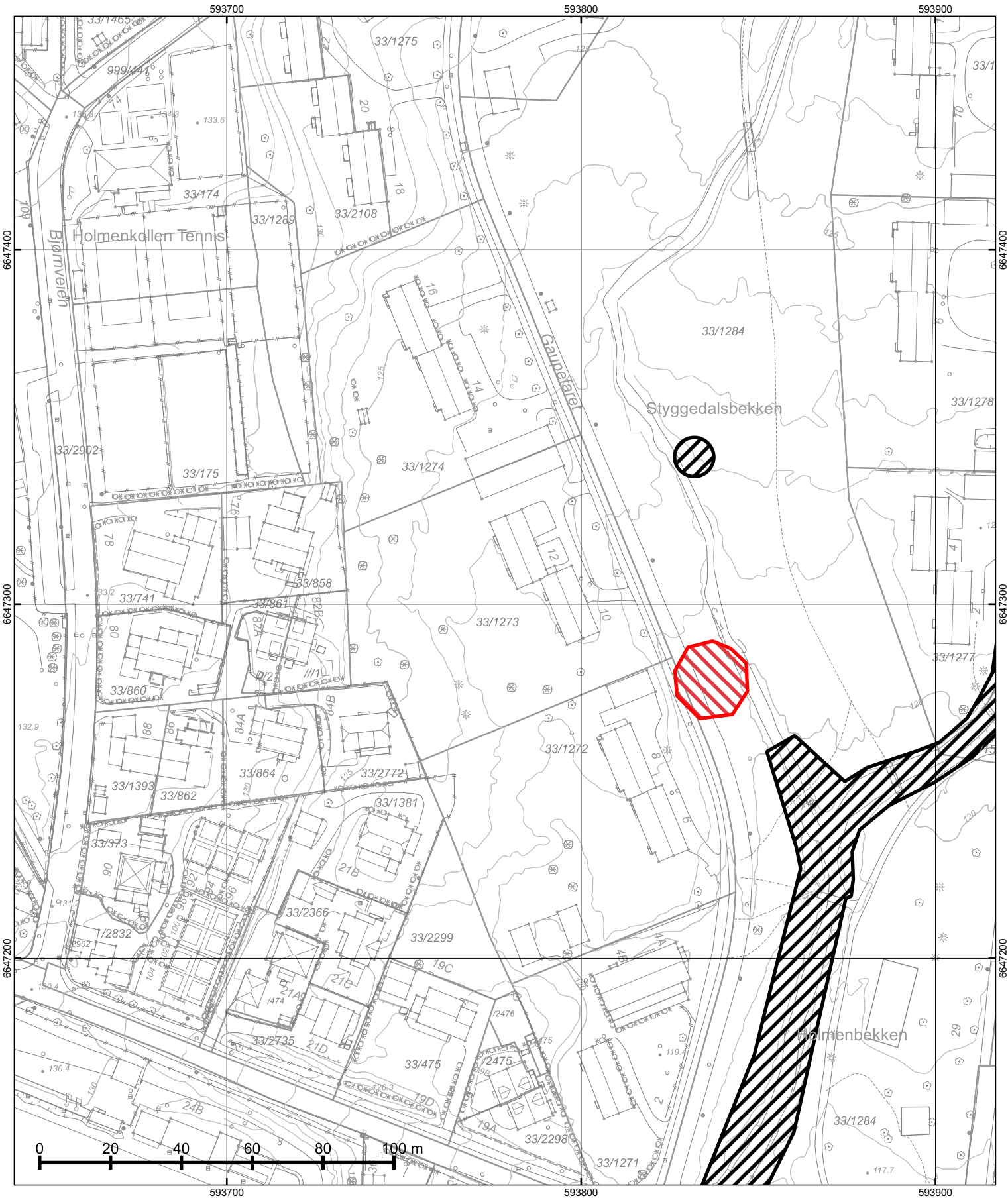
 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.02.2024  
 Bruker: hkn  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



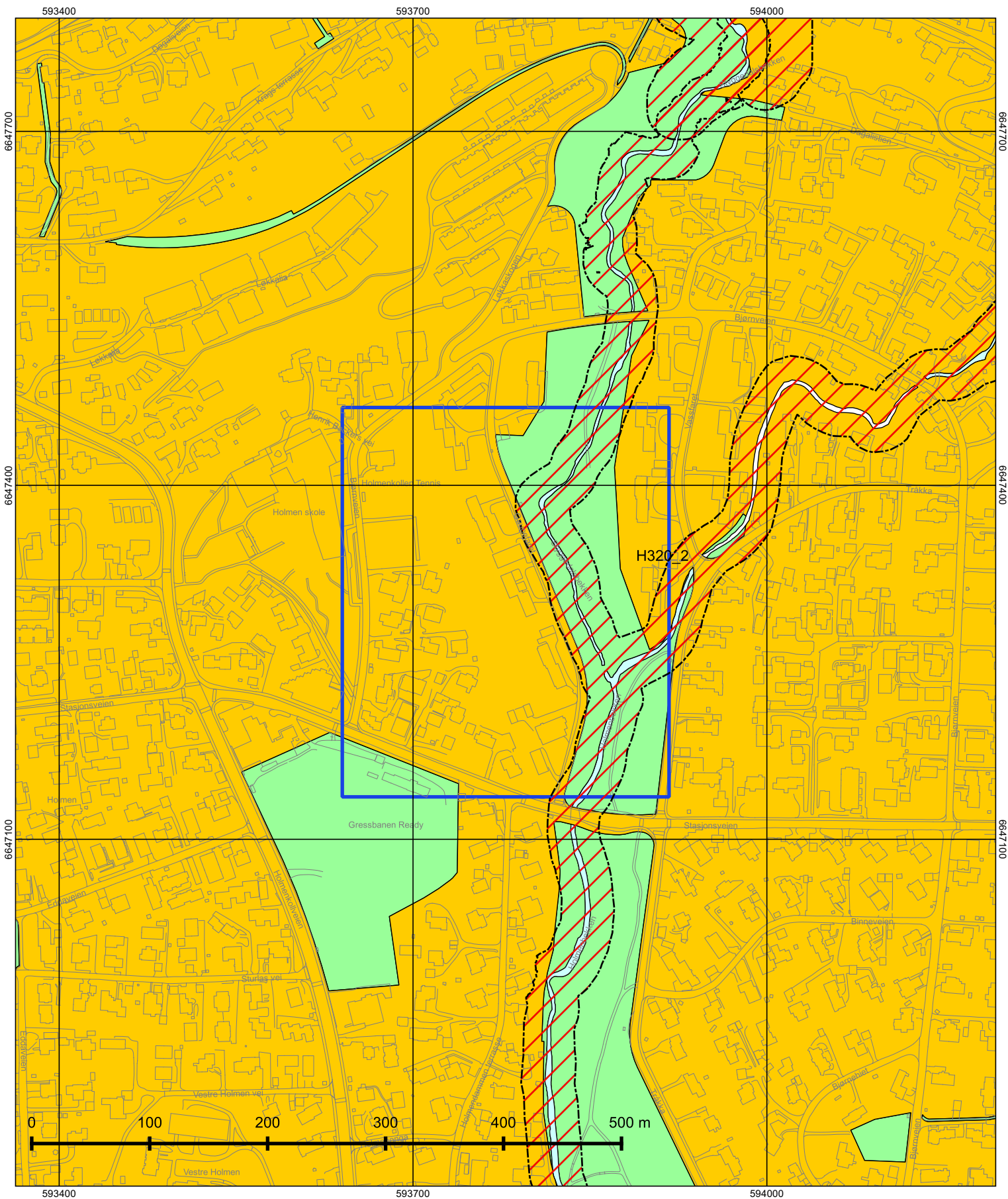
**Naturmangfold**

– 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: 318593/ 86484809  
 Adresse: GAUPEFARET 12  
 Gnr/Bnr: 33/1273

Deres ref.: 18713/  
 WM264\_10\_3000033  
 Kommentar:

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 07.02.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 318593/86484809

Deres ref.: 18713/WM264\_10\_3000033

### 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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

# Tegnforklaring - kommuneplan

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



## S-4801

Vassfareet og Gaupefareet. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108.

**Vedtaksdato:** 22.10.2014

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201302172](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201302172

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



## OSLO KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VASSFARET OG GAUPEFARET GNR. 33, BNR. 1271 - 1283, 2107,2108

#### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart ABPN-201302172 datert 03.12.2013 og revidert 12.05.2014.

#### § 2 Formål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

Hensynssone

- Bevaring kulturmiljø

H570

#### § 3 Hensynssone

Eksisterende bygninger og konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Bygningenes eksteriør skal bevares.

På utomhusområder og veianlegg tillates ikke tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Nye frittstående bygningsvolum tillates ikke.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, takteking og balkonger bevares med sin opprinnelige plassering.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

I tilfeller der eksteriøret er blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

#### § 4 Bolig/Forretning

Forretning tillates kun i første etasje.

#### § 5 Avkjørsel

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

#### § 6 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig.

Felles kjørevei skal være fellesareal og skal være felles for gnr. 33, bnr. 475, 1271, 1272, 2298, 2299 og 2475 samt senere utskilte parseller av gnr. 33, bnr. 1272. Felles kjørevei reguleres i en bredde på 4 meter.

#### § 7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.10.2014 sak 273.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.10.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

G.nr. 320	B.nr. 556
Tomt nr.	
Farsell nr.	
Bilag nr. 1	

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2280
Dat. 20/9-50
Antall bilag

Små 3.

Ekspedisjons-dokument

6

angående Våringekhus med garasje

Leil. 12/3+24.

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Olav Eke Holmen	J. Holmen	ing. P. Johnson,
	Tomt nr. 3	c/o A/S Ingeniørbygg,
	U. Tverrveg.	Kronprinsensgt. 3, Oslo. Kort
adr. Imestad	Sendt vegsjefen: 21/9-50	senedt 5/10-51 for graving-
	Retur: 23/2-57	fundamenterings- og støpearb.
	Gebyr: 3/1-51	Murm. Alfa M. Arnesen,
	Tillatt påvist: 20/9-51. EB.	Nordseter terr. 7, Nordstr. h.
	Ferdigattest:	Kort senedt 5/10-51 for mur-,
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	puss og innredn. arb.
	Vegsjef: (ang. veg)	Bebygget areal:
	Brannsjef: ✓	1. etasje. 341 Sip / utleie gar.
	Kloakkvesenet:	2. etasje. 3 - 341 E.
		Garasje: 45 i. 74.
		Uthus:
		Fasaderåd: 23/9-50 E. B.
		Brannsjef:
		Helseråd:
		Regl. vesen:

Anmelder:  
H. S. Holmen havna 3  
7 Jens Brann

adr. Prinsensgt. 21  
Oslo

Fasaderåd  
Brann  
Helsesil

Bilag: 5-10  
Kan anbefales godkjent.

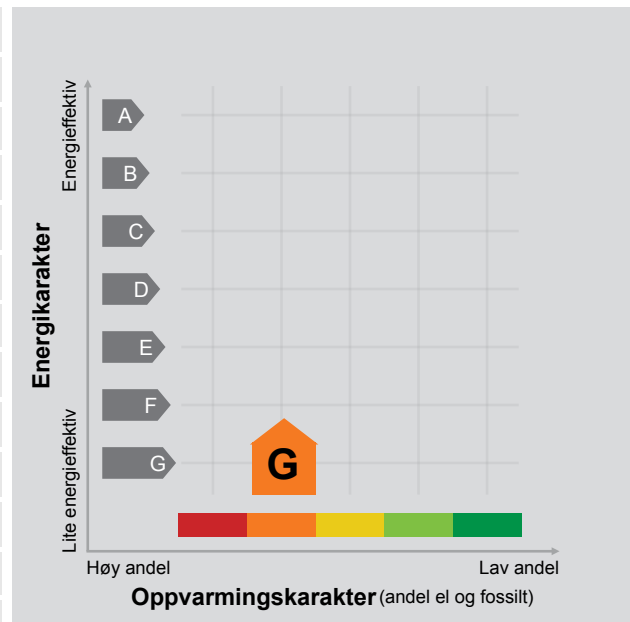
Oslo fasaderåd

20/9-50 J.M.



# ENERGIATTEST

Adresse	Gaupefaret 12
Postnummer	0773
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80097913
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	f6a78611-4d50-43d8-a891-7acd08f3418b
Dato	28.04.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	85
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gaupefaret 12  
Postnummer: 0773  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0202  
Dato: 28.04.2024 19:10:36  
Energimerkenummer: f6a78611-4d50-43d8-a891-7acd08f3418b

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 33  
Bruksnummer: 1273  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80097913

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

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

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3230789/qemdgpqaxi>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innboforsikring**

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

### **Flytteforsikring**

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

### **Uhell**

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

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

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

### **Renteforsikring**

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

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

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

### **Pris**

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

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

### **Spørsmål**

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

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



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Andreas Haanes

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

95 23 52 81

ah@eie.no

EIE Vinderen

# Premium rådgivning

## **EIE Vinderen**

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

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

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)