

# Stasjonsveien 45B

Nabolaget Arnebråten/Holmen - vurdert av 115 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Arnebråtveien Linje 1N, 45	2 min 0.2 km
Holmen Linje 2	5 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.5 km

## Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	12 min 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.1 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

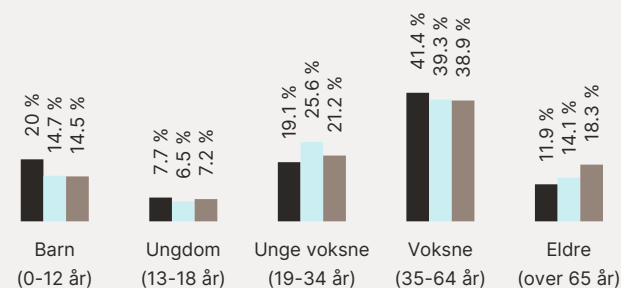


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnebråten/Holmen	2 057	921
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.5 km
Frantsebråten barnehage (0-5 år) 91 barn	7 min 0.6 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km


## Dagligvare


Rema 1000 Stasjonsveien	3 min
Meny Gressbanen	10 min


## Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane



 2. Egen bil



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 89/100



 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

## Sport

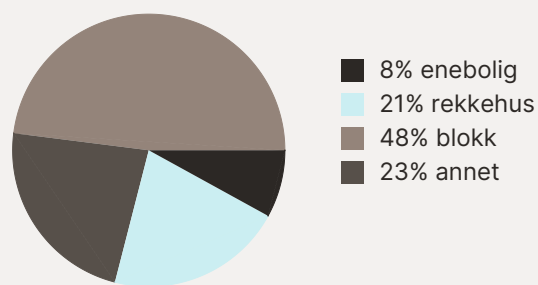
 Fellesarealet Holmen 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Øvre Smestad Vel, fotball gressb... 9 min   
Ballspill 0.7 km

 Hovseter Velvære 12 min 

 SATS Njårdhallen 15 min 

## Boligmasse







«Positivt, vennlig og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent

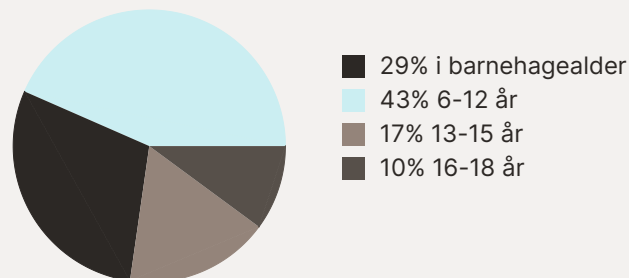


## Varer/Tjenester

 Røa Senter 20 min 

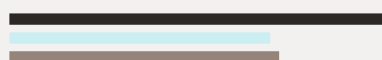
 Vitusapotek Røa 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

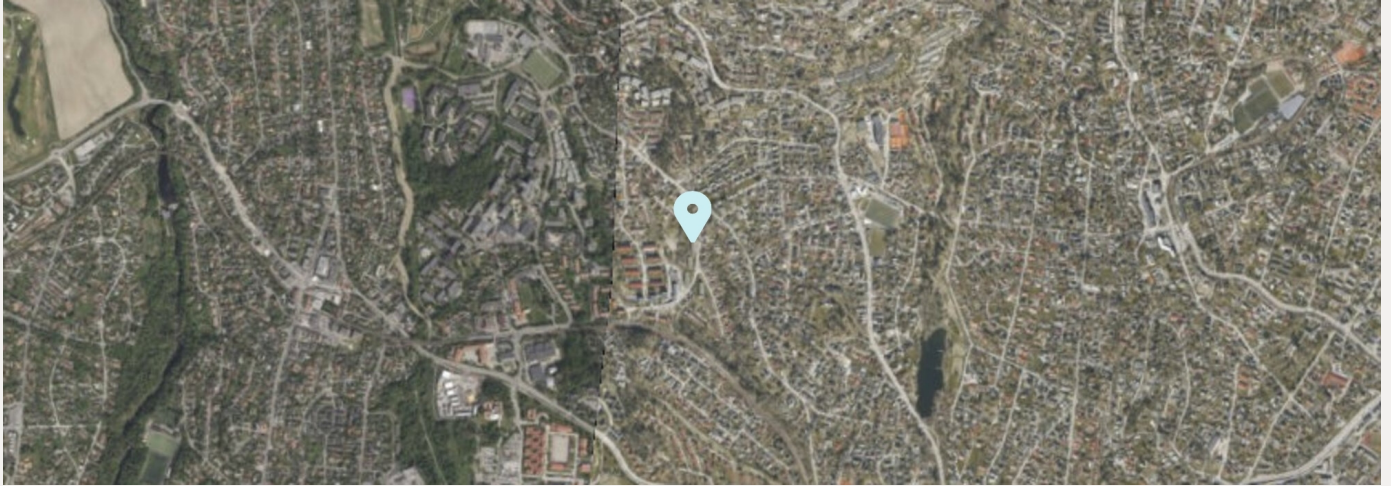


0% 47%

 Arnebråten/Holmen  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Tilstandsrapport

## Aksjeleilighet

Stasjonsveien 45B  
0771 OSLO  
Gnr./Bnr.: 27/851  
Oslo kommune

Rapportdato: 08.05.2026  
Befaringsdato: 29.04.2026  
Referansenummer: 15081654

## Areal

Leilighet.  
Bruksareal: 99 m<sup>2</sup> (BRA-i: 83 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 99 m<sup>2</sup> (BRA-i: 83 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



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



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

### Utførende bygnings sakkyndig:



Henrik Landberg



97592780

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## 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.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	29.04.2026
Referansenummer	15081654
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0057
Hjemmelshaver/selger	Ragnhild Sidsel Camilla Momkvist-Skau
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Ragnhild Sidsel Camilla Momkvist-Skau.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	08.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Stasjonsveien 45B
Postnummer/sted	0771 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/851
Tomt	Eiet tomt: 1770 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1949		

### Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1949. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltapp. (Ikke besiktiget). Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2006). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2006 og 2019). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler i alle rom unntatt kjøkken og ildsted plassert i stue.

### Boligen inneholder

2. etasje: Entre, bad, tre soverom, stue og kjøkken. Adkomst til balkong fra stue.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	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 bygnings sakkyndige 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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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 bygnings sakkyndige 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 vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lofstetasje		3		3	
		Bod.			
2. Etasje	83			83	7
	Entre, bad, tre soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjelleretasje		13		13	
		To boder.			
SUM	83	16		99	7
<b>Total bruksareal: 99 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Balkong i 2. etasje med utgang fra stue oppmålt til 7 m<sup>2</sup> (TBA).

Boligen disponerer tre boder.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 12 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m<sup>2</sup>. Bodene i kjeller er oppmålt til 9 og 4 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder. Entre: 2,52 meter. Bad: 2,22 meter. Øvrige rom: Ca 2,66 meter.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 28.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende oppsett av lettvegg, datert 18.11.2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende montering av ny servant, datert 28.09.2023.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom

Baderom fra 2000. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.




 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter
 TG 2	<p>Overflater vegger</p> <p>Det er registrert sprekke i flis bak dør. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.</p> <p>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger</p> <p>Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p> <p>Ventilasjon</p> <p>Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.</p> <p>Sanitærutstyr og innredning</p> <p>Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.</p>
 TGIU	<p>Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført</p> <p>På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.</p>



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk, bad.




## Kjøkken

Innredning fra 2013 (ifølge selgers opplysninger). Glatte fronter. Benkeplate av kompositt. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Automatisk vannstopper med fuksensor. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Innredning Det er observert at sokkelen på den ene siden er knekt. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.  Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuksensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
 TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
- Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
-  TG 1 Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).





## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
2. Etasje
-  TG 1 2. Etasje På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader


Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner
-  TG 1 Overflatebehandling Yttervegger er vurdert fra vinduer og balkong med den begrensning dette medfører.
-  TG 2 Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende Avskalling av murpuss observeres ved dør til balkong. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
-  TGIU Lufting av ytterkledning Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
- Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

## Vinduer og ytterdører

---


Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2006). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2006 og 2019).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming


## Balkonger

---

Utgang fra stue til balkong på 7 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 1,19 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med systemgulv.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

-  TGIU Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet lukket konstruksjon, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Ukjent.

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, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ja. Eier opplyser at innebygd vaskemaskin lager ulyd. Konsekvens er at hvitevarer med feil kan påvirke brukerfunksjonen, eller i verste fall forårsake varmgang, kortslutning eller jordfeil. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på kjøkken.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålagt inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannteknisk. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålagt arbeid på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannteknisk spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de foreklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nrområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de foreklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## 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.

.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 97592780

# Egenerklæring

Stasjonsveien 45B, 0771 OSLO

28 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stasjonsveien 45B	Stasjonsveien 45B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

05/2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden kjøp av leilighet i 2021.

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

## Informasjon om selger

---

Selger

Momkvist-Skau, Ragnhild Sidsel

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

To fliser som har en sprekk.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2023

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Den gamle vasken (med underskap) ble demontert og den nye vasken (merke Lind Magical 100 baderomsmøbel) ble montert.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

ALNA RØR AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var problemer med fukt i Stasjonsveien 45A, altså den andre oppgangen, heldigvis ikke i Stasjonsveien 45B og det ble lagt drenasje og løst av et fagfirma.

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

Ja  Nei

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2023

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Drenering rundt bygget. Problemen fantes i kjelleren i Staasjonsveien 45A. Uterom Entreprenør AS utførte jobben.

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Uterom Entreprenør AS

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

To fliser på badet det er sprekk i, men jeg vet ikke hva grunnen er.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I Stasjonsveien 45A var det noen problemer med mugg og fukt i kjelleren, men det ble drenert og gjennomført av et fagfirma. I Stasjonsveien 45B i kjelleren var det ikke noe problemer som jeg kjenner til. Har aldri sett noe mugg eller noe annet i kjelleren i Stasjonsveien 45B.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

Selger har ikke tegnet boligselgerpakke.

# Egenerklærings skjema

Name


Date

Ragnhild Camilla Momkvist

2026-04-28

Skau

Identification

 Ragnhild Camilla Momkvist Skau



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Ragnhild Camilla Momkvist  
Skau

28/04-2026  
12:25:09

BankID OIDC  
High

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 1 av 2



AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1	<b>Vår ref.:</b> 538/13	<b>Fødselsdato eier:</b> 08.04.1980
Stasjonsveien 45 B	<b>Type:</b> Bolig AS	<b>Fødselsdato medeier:</b> 12.03.1961
0771 OSLO	<b>Eiere:</b> Camilla Momkvist Skau, Samuel Dhanraj Skau	
<b>Organisasjonsnr:</b> 934 848 691	<b>Aksje:</b> 13	<b>Aksjeboenhetsnr:</b> 13

## 1: Fellekostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>7 064</b>	
Fellekostnader: Renter og avdrag		2 358
Fellekostnader		4 706

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	372 533	Gjeld siste årsoppg.:	374 797
Klient ajourf. lån:	4 952 278,39	Klient gj. s. årsoppg.:	4 982 369

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367636177, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 267

Saldo per 21.04.2026: 4 952 278

Andel av saldo: 372 534

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.06.2048 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Loan Thanh Ha

Adresse: Stasjonsveien 45B

Postnr/-sted: 0771 OSLO

E-post: vestreholmenboligselskap1@gmail.com

## 5: Restanse fellekostnader pr. 21.04.2026

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

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	24 968	Gjeld:	374 797	Andre inntekter:	724
		Utgifter:	20 951		

## 7: Pålydende

Pålydende:	8 000	Opprinnelig innskudd:	20 090		
Aksjenr:	13	Partialobligasjonsnr:	13	Aksjeboenhetsnr:	13

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1947

Gårds/bruksnr: 27/851

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1771

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3161366
--------------	--------------------------	-----------	---------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1	<b>Vår ref.:</b> 538/13	<b>Fødselsdato eier:</b> 08.04.1980
Stasjonsveien 45 B	<b>Type:</b> Bolig AS	<b>Fødselsdato medeier:</b> 12.03.1961
0771 OSLO	<b>Eiere:</b> Camilla Momkvist Skau, Samuel Dhanraj Skau	
<b>Organisasjonsnr:</b> 934 848 691		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Husdyrhold: Oppr. antall rom:  
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet  
Fasiliteter:

**OVERDRAGELSE**

Enhver overdragelse av aksjer må på forhånd godkjennes av styret. Aksjer må bare selges sammen med en tilsvarende obligasjon, og bare i forbindelse med overdragelse av leiligheten. Aksjen må heller ikke pantsettes uten godkjenning. jf § 5 i vedtektene.

**BOLIGAKSJESELSKAPET**

Aksjeselskapet består av 14 aksjeleiligheter. Aksjekapitalen er på kr 112.000,- fordelt på 14 aksjer à kr 8.000,-

**BREDBÅND**

Aksjeselskapet har avtale med Telia som leverer Telia FLEX med et fleksibelt bredbånd og strømmetilbud.

**NØKLER OG SKILT**

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan beboere slipe opp selv. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

**VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE**

Aksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med NOVAK. Kontaktperson er Leif Mjør-Grimsrud, mobil 97 40 94 10.

Vaktmesteren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping og snømåking.

Aksjeselskapet har avtale om rengjøring med Renhold Senter AS, telefon 22 61 23 90

**VEDLIKEHOLD**

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

**VASKERI**

Aksjelaget har eget felles vaskeri som er lokalisert i kjelleren.

**BRUKSOVERLATING (UTLEIE)**

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

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 456,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr126,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1641,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 134,-

Annen informasjon:

**AS Vestre Holmen  
Boligselskap Nr 1**

**Generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 09.04.2025, kl 17:00

Sted: Stasjonsveien 45 B hos Ha/  
Moe

## **Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt**

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til vestreholmenboligselskap1@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

-----

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 onsdag 09.04.2025.

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

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



# **Generalforsamling i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1**

Onsdag 09.04.2025, kl 17:00

Stasjonsveien 45 B hos Ha/Moe

## **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1**

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

## **2. Årsmelding 2024**

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

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000,-.

## **4. Valg av tillitsvalgte**

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

Styreleder som har fullført sin periode: Loan Ha

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

Styremedlem som har fullført sin periode: Guro Sørnes Kjerschow

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kjersti Melling

### **4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Peter Benedikt Grynning Mydske og Camilla Momkvist Skau

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

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

Vel møtt!

Oslo, 31.03.2025

Styret i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Styreleder, Loan Ha  
Styremedlem, Kjersti Melling  
Styremedlem, Guro Sørnes Kjerschow  
Varamedlem, Peter Benedikt Grynning Mydske  
Varamedlem, Camilla Momkvist Skau

# ÅRSMELDING

2024



# Årsmelding 2024 for AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Loan Ha  
Styremedlem, Guro Sørnes Kjerschow  
Styremedlem, Kjersti Melling  
Varamedlem, Camilla Momkvist Skau  
Varamedlem, Peter Benedikt Grynning Mydske

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på [vestreholmenboligselskap1@gmail.com](mailto:vestreholmenboligselskap1@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934848691. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 har avtale om vaktmestertjeneste med NOVAK. Kontaktperson er Leif Mjør-Grimsrud, mobil 97 40 94 10.

Grønt og Rent AS har avtale om klipp av hekk og epletre TLF: 41 68 00 38

Vaktmesteren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping og snømåking. Aksjeselskapet har avtale om rengjøring med Renhold Senter AS, telefon 22 61 23 90

## Bredbånd, kabel-tv

AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 har avtale med Telia som leverer Telia FLEX med et fleksibelt bredbånd og strømmetilbud.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan beboere slipe opp selv. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

## Bruksoverlating

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig

bruksoverlating anses som brudd på Burettslagslova, og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

## Vaskeri

Aksjelaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Vinter 2023/24 byttet det tidligere styret ut alle brannslukkere med nye i fellesarealene
- Brannøvelse for barn under høstdugnad
- byttet batterier på alle røykvarslere i fellesarealene
- Vernerunde kontroll av seriekoblede røykvarslere og brannslukkerapparat, høst/vårdugnad
- Egenkontroll av elektrisk anlegg og brannsikkerhet mars 2025

## Forsikring

Eiendommen til AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3161366.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å

kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av ingen boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Ingen større vedlikehold gjennomført. Reperasjon av lekkasje ved flyalarmkabel gjennomført i regi av Sivilforsvaret november 2025. Videokontroll av et utvalg pipeløp ble gjennomført juli 2024. Rapport ble sendt Oslo Brann- og redningsetat som august 2024 gjennomførte tilsyn/kontroll av ildsteder og pipeløp i bygget. Ingen større kommentarer.

2023: drenering og montering av grunnvannspumpe. Fjernet varmekabler i takrenner rundt hele bygget samt spylt.

2021: spyling av alle takrenner.

2019: etterisolering av fasade og lofts gulv, samt rehabilitering av balkonger, isolering og nye lister rundt alle vinduene fra yttersiden, nye takrenner på vestsiden, murt igjen bomberomsluke og vindu i kjeller på sørsiden. Nye inngangsdører til oppgangene, nytt calling anlegg.

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 16 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Ny Kollektiv Telia-avtale (TELIA FLEX : TV & bredbånd)

Reperasjon av lekkasje ved flyalarm i B-oppgangen

Innkjøp av ny vaskemaskin i vaskekjeller

Oppfølging og kontroll av drenering- og saniteringsarbeid i dypkjeller i A-oppgangen

Gjennomgang av boliglagets felles utgiftsposter, deriblant gjennomgang av avtaler for vask av fellesareal og vedlikehold av utearealer sommer/vinterhalvåret. diskusjoner rundt hvordan bedre likviditet og ikke høyne fellesutgiftene.

Har begynt planleggingen av det neste større vedlikeholdsarbeid for boligaksjeslaget: Bytte av takpapp på taket.

12.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

# ÅRSREGNSKAP 2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 135 770	949 374	1 130 943	1 132 943
<b>Sum</b>		<b>1 135 770</b>	<b>949 374</b>	<b>1 130 943</b>	<b>1 132 943</b>
<hr/>					
<b>Sum</b>		<b>1 135 770</b>	<b>949 374</b>	<b>1 130 943</b>	<b>1 132 943</b>
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	70 302	77 511	80 000	75 875
Lønn og honorar	3, 4	34 230	22 820	32 820	34 230
Vedlikehold	5	97 490	1 005 516	181 000	151 000
Eksterne tjenester	6	46 363	58 140	61 000	58 000
Kabel-tv og bredbånd		39 360	76 135	80 000	80 900
Forsikring		61 655	72 809	48 300	58 000
Kommunale avgifter		208 685	174 889	213 000	239 000
Brensel og strøm		37 852	52 816	55 000	40 000
Andre driftsutgifter	7	15 634	14 664	10 000	8 370
Avskrivninger		9 865	9 865	0	0
<b>Sum</b>		<b>621 435</b>	<b>1 565 166</b>	<b>761 120</b>	<b>745 375</b>
<hr/>					
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>514 335</b>	<b>-615 792</b>	<b>369 823</b>	<b>387 568</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>514 335</b>	<b>-615 792</b>	<b>369 823</b>	<b>387 568</b>
<hr/>					
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	8	6 384	17 121	0	0
Rentekostnad	9	288 846	258 158	272 088	279 883
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-282 462</b>	<b>-241 036</b>	<b>-272 088</b>	<b>-279 883</b>
<hr/>					
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>231 873</b>	<b>-856 828</b>	<b>97 735</b>	<b>107 685</b>
<hr/>					
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-128 065	-9 373 025	-106 120	-108 286
Opptak lån		0	10 242 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	9 865	9 865	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>10</b>	<b>113 673</b>	<b>22 012</b>	<b>-8 385</b>	<b>-601</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Tomter	16	174 095	174 095
Bygninger	16, 17	966 806	976 672
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 140 901</b>	<b>1 150 766</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	141 630	135 189
Andre fordringer		10 910	17 626
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		189 280	109 425
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>341 820</b>	<b>262 239</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 482 721</b>	<b>1 413 006</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	112 000	112 000
Innskutt egenkapital	12, 13	464 625	464 625
Annen egenkapital 1.1		-4 767 457	-3 910 629
Årets resultat	10	231 873	-856 828
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-3 958 959</b>	<b>-4 190 832</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	5 101 935	5 230 000
Andre innskudd		266 715	266 715
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 368 650</b>	<b>5 496 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	16 349
Leverandørgjeld		66 706	10 769
Påløpne renter		1 561	72 815
Annen kortsiktig gjeld		4 763	7 190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 030</b>	<b>107 123</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 441 680</b>	<b>5 603 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 482 721</b>	<b>1 413 006</b>

Oslo 31.12.24

Styret i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

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

\_\_\_\_\_  
Loan Ha  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kjersti Melling  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Guro Sørnes Kjerschow  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	747 552	630 876	747 557	738 775
3607 Renter og avdrag	379 368	313 548	379 386	388 168
3692 Inntekt vaskeri	8 850	4 950	4 000	6 000
<b>Sum</b>	<b>1 135 770</b>	<b>949 374</b>	<b>1 130 943</b>	<b>1 132 943</b>

Felleskostnadene tas til inntekt i den perioden felleskostnadene gjelder for.

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 527	9 132	9 500	4 875
Forretningsførerhonorar	58 890	58 020	60 000	60 000
Annen regnskapsførsel	8 885	10 359	10 500	11 000
<b>Sum</b>	<b>70 302</b>	<b>77 511</b>	<b>80 000</b>	<b>75 875</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	20 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820	2 820	4 230
<b>Sum</b>	<b>34 230</b>	<b>22 820</b>	<b>32 820</b>	<b>34 230</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

### Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha OTP.

### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 691	982 684	160 000	130 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	17 791	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	23 528	22 831	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	13 480	0	21 000	21 000
<b>Sum</b>	<b>97 490</b>	<b>1 005 516</b>	<b>181 000</b>	<b>151 000</b>

### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	7 800	8 000	0
6360 Renhold	27 650	39 450	42 000	43 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	18 713	10 890	11 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>46 363</b>	<b>58 140</b>	<b>61 000</b>	<b>58 000</b>

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	2 995	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 128	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 185	1 442	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 836	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 550	2 885	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 080	0	0
7790 Andre driftskostnader	937	6 139	10 000	8 370
<b>Sum</b>	<b>15 634</b>	<b>14 664</b>	<b>10 000</b>	<b>8 370</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	5 988	16 486	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	636	0	0
8059 Andre renteinntekter	396	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>6 384</b>	<b>17 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9492.70.33148	0	21 801	0	0
8144 Lånenr 1636.66.70088	0	156 043	0	0
8145 Lånenr 1636.76.36177	288 846	80 315	272 088	279 883
<b>Sum</b>	<b>288 846</b>	<b>258 158</b>	<b>272 088</b>	<b>279 883</b>

## Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>155 116</b>	<b>133 104</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	231 873	-856 828
Tilbakeføring avskrivninger	9 865	9 865
Opptak av langsiktig lån	0	10 242 000
Avdrag langsiktig lån	-128 065	-9 373 025
Endring av bygningsverdi	-9 865	-9 865
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>113 673</b>	<b>22 012</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>268 790</b>	<b>155 116</b>

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	60 790	54 915
1749 Forskuddsbetalte kostnader	80 840	80 274
<b>Sum</b>	<b>141 630</b>	<b>135 189</b>

## Note 12 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i Vestre Holmen Boligselskap AS pr. 31.12.2021 på kr. 112.000, består av 14 aksjer á kr. 8.000. Samtlige aksjer eies av Vestre Holmen Boligselskap AS beboere. Overkursfondet er på kroner 464.625,-

## Note 13 - Innskutt Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2020 Annen andelskapital	464 625	464 625
<b>Sum</b>	<b>-464 625</b>	<b>-464 625</b>

## Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 15 - Lån

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Annet
<b>Lånenummer:</b>	<b>16367636177</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	5 230 000
Lånesaldo 01.01:	5 204 340
Avdrag i perioden:	102 405
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 101 935</b>
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	4 494 984

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367636177	3	504 412	1 513 236
	3	383 792	1 151 376
	3	372 826	1 118 478
	3	304 375	913 125
	1	213 827	213 827
	1	191 896	191 896

## Kommentarer til lån

Pant- og gjeldsbrev lån er sikret med 1. prioritets pant pålydende kroner 5.230.000,- i bygninger og tomt, med bokført verdi på 1.160.632,- i Stasjonsveien 45. Boligselskapets restlån 5 år etter regnskapsårets slutt er beregnet til kr. 4.494 984,-. Annen langsiktig gjeld er leieboerobligasjon. Leieboerobligasjonene vil bli pantsikret.

## Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskrivning	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	174 095	986 537
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	174 095	986 537
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	19 731
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	174 095	966 806
Årets avskrivninger :	0	9 865

---

**Note 16 - Eiendeler**

Antatt levetid i år :

100

---

---

## Note 17 - Bygninger

Bygningen ble anskaffet i 1947. Bygningene er ikke avskrevet frem til og med 2022. Revisor har bedt om at dette gjøres med 1 % per år fra og med 2023 noe som har blitt gjort.

## Resultat og balanse med noter for AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1**

Styreleder	Loan Ha (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kjersti Melling (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Guro Sørnes Kjerschow (sign.)	12.03.2025

## **BLÅBERG AS**



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

### Til generalforsamlingen i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr1

#### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert **AS Vestre Holmen Boligselskap Nr1** som viser et **overskudd på NOK 231 873**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 14 i årsregnskapet.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens 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 selskapet sin evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 17.mars 2025  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening

Side 2 av 2

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



# PROTOKOLL

2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Stasjonsveien 45 B hos Ha/Moe .

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 4 aksjeeiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

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

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

**Vedtak:**

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kjersti Melling valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### **3.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

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

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2025**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

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

## **4. Valg av tillitsvalgte**

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

Styreleder som har fullført sin periode: Loan Ha

**Vedtak:**

Loan Ha ble gjenvalgt som styreleder for **1 år**.

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

Styremedlem som har fullført sin periode: Guro Sørnes Kjerschow

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kjersti Melling

**Vedtak:**

Kjell Eirik Andersen ble valgt som styremedlem for 2 år.

### **4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Peter Benedikt Grynning Mydske og Camilla Momkvist Skau

**Vedtak:**

Trygve Granli ble valgt som varamedlem for 1 år.

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

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 17.29

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Loan Ha, for 1 år  
Styremedlem, Kjersti Melling, 1 år igjen  
Styremedlem, Kjell Eirik Andersen, for 2 år  
Varamedlem, Trygve Granli, for 1 år

# Protokoll for AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Kjersti Melling (sign.)	09.04.2025

# HUSORDENSREGLER FOR A/S Vestre Holmen Boligselskap nr. 1

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamling 15. april 2024.

Husordensreglene er et supplement til boligselskapets vedtekter.

## § 1 Hensikt

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i boligselskapet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i bygget og fellesområdene. Aksjeeiere som leier ut sin leilighet plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

I tillegg har husordensreglene til hensikt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

## § 2 Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

## § 3 Støy

Alle aksjeeierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre hølytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Styret skal varsles om større rehabiliteringsarbeider som medfører støy over lengre tid og det skal settes opp nabovarsel med kontaktinformasjon i hver oppgang. Støyende rehabiliteringsarbeid, som for eksempel pigging, sliping og riving av vegger, skal foregå på hverdager mellom 08.00 og 17.00.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

Musikkundervisning tillates ikke.

Om en aksjeeier planlegger et større privat arrangement må naboer varsles i god tid og respektere husordensreglene

## § 4 Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene<sup>1</sup>. Aksjeeier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

---

<sup>1</sup> Forsikringen gjelder bare om alle rom med vannrør har minst 10°C.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifiserte personer.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i leiligheten.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i leiligheten eller boden. Aksjeeiere som har oppdaget skadedyr i sine leiligheter har ansvar for å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet.

Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Boligselskapet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Aksjeeierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

## § 5 Bruk av balkonger, boder og fellesområder

Nye markiser skal være i samme farge som de markiser som allerede er montert på bygget.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Mat eller materialer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene eller på balkongene.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Antenner, parabolantennener eller varmpumper må ikke monteres på yttervegger eller balkonger.

For å holde boligselskapets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater kjeller og loft.

Den som åpner vindu i fellesarealene, er også ansvarlig for at vinduet blir lukket innen rimelig tid.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal være låst. Gjerdeporter skal holdes lukket.

Innkjøring kun tillatt inn porten ved inngang b for utrykningskjøretøy.

Vask av trappeopp ganger, plen- og hekkeklipp samt snømåking utføres jevnlig av egne firmaer.

Beboere må selv strø grus ved behov. Grus er i boksen ved siden av søppelbeholderen.

Ringeklokkeblået og postkassen skal ha oppdaterte navn på beboer(e) av leilighetene. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Postkasseskilt og ringeklokkeblå bestilles av styret.

## § 6 Regler for vaskeriet

Det er utarbeidet egne regler for bruken av vaskeriet. Bruksanvisning for vaskemaskiner må følges.

Vaskerommet og maskinene skal rengjøres hver gang de har vært i bruk. Varme skal ikke stå på i tørkerommet over lengre tid.

## § 7 Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller gangområder, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart eller eksplosivt materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene, fellesarealer, eller trappeoppganger.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Det er ikke tillat med fyrverkeri på sameiets eiendom.

For mer informasjon om brannsikkerhet, se [Oslo kommunes sider](#).

## § 8 Avfallshåndtering

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall pakkes i grønne poser, plastikk pakkes i lilla poser og restavfall pakkes i plastikkposer med dobbelt knute og kastes i de midterste søppelbeholderne ved porten til inngang b.
- Papir og papp kastes i de ytterste søppelbeholderne ved porten til inngang b.
- Glass og metall, samt brukte klær og tekstiler kan kastes i container i krysset Stasjonsveien og Holmengrenda
- Småelektrisk avfall og lyspærer kan kastes i Remabutikken ved Holmensenteret

Hvis det ikke er plass til avfallet i søppelbeholderne, skal det oppbevares i husstanden til beholderne er tømt. Reduser volumet på søppelet, spesielt pappesker, før det kastes.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Det samme gjelder større pappesker og annen stor emballasje. Smedstad gjenbruksstasjon er nærmest, for mer informasjon se [Oslo kommunes nettsider](#).

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

## § 9 Husdyrhold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

På boligselskapets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, i så tilfelle må dette fjernes med det samme.

## § 10 Brudd på husordensreglene

Om en nabo bryter husordensreglene bør naboen ble gjort oppmerksom på dette. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan løses gjennom dialog. Om dialog ikke fører frem må styret involveres.

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

## § 11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

# **Vedtekter**

## **AS Vestre Holmen Boligselskap Nr. 1**

*Vedtatt på generalforsamling 28. april 2004 og endret på ordinær generalforsamling av 30. mars 2023.*

### **§ 1.**

A/S Vestre Holmen Boligselskap nr.1 har til formål drift av samme og hva dermed står i forbindelse.

### **§ 2.**

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

### **§ 3.**

Aksjekapitalen er kr. 112 000, - fordelt på 14 fullt innbetalte på navn lydende aksjer à kr 8 000, -.

### **§ 4.**

Den som har tegnet 1 aksje samt kjøpt leieboerobligasjon for det som er fastsatt av generalforsamlingen eller har fått seg overdratt aksjen og obligasjonen, har boret i selskapets bygg. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan tegne aksjer, kjøpe leieboerobligasjon eller få overdratt aksje og obligasjon. Ingen fysiske personer kan eie mer enn 1 aksje/leieboerobligasjon. Styret fastsetter til enhver tid husleien. Leieboerne plikter å vedlikeholde leilighetene.

### **§ 5.**

Enhver overdragelse av aksjer må på forhånd godkjennes av styret. Aksjer må bare selges sammen med en tilsvarende obligasjon og bare i forbindelse med overdragelse av leiligheten. Aksjen må heller ikke pantsettes uten godkjenning.

### **§ 6.**

Selskapet ledes av et styre som består av minst 3 medlemmer, men ikke flere enn 5 medlemmer. Selskapets firma tegnes av styrets medlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

### **§ 7.**

Styrets leder sammen med den ansatte forretningsfører selskapets daglige drift. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

### **§ 8.**

Ordinær generalforsamling holdes innen april måneds utgang etter berømmelse av styret. Innkallelse skjer med 14 dagers varsel per brev til aksjonærene. Den skal inneholde angivelse av de saker som foreligger til behandling. Forslag som ønskes behandlet må sendes styret innen utgangen av mars måned.

### **§ 9.**

Generalforsamlingen behandler:

- Styrets beretning.
- Revidert årsregnskap for foregående år.
- Anvendelse av overskuddet.

- Valg av styre og revisor.
- Fastsettelse av honorar til styre og revisor.
- Andre spørsmål som er referert i innkallelsen.

#### **§ 10.**

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Sakene avgjøres med alminnelig stemmeflertall med mindre aksjeloven for hvert enkelt tilfelle bestemmer noe annet. For gyldig beslutning om forandringer av vedtektene eller om oppløsning gjelder det som er fastsatt i aksjeloven.

#### **§ 11.**

Ekstraordinær generalforsamling holdes etter vedtak av styret, eller i henhold til aksjelovens § 9-6. Innkallelse skjer på samme måte som er fastsatt i § 8.

#### **§ 12.**

Meldinger til aksjonærene skjer ikke i offentlig tidender.

#### **§ 13.**

Omkostninger ved selskapets stiftelse bæres av dette.

#### **§ 14.**

Endringer av en leilighets struktur (dvs. ombygging) må vurderes og godkjennes av personell med nødvendig faglig kompetanse. En skriftelig vurdering av endringen må foreligge styret senest 30 dager før en endring er tiltenkt påbegynt. Enhver endring må godkjennes av styret.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr.

FERDIG ATTEST for det under 16/10-1948 anmeldte byggearbeid  
nemlig: **Vaningshus,**

På matr.nr.

Gr.nr. 27

br.nr. 851, blokk A.

Tomt nr. 45

vei nr. Stasjonsveien,

Eier: **A/b Vestre Holmen Boligselskap, v/ E. W. Sillesen, Karl Johansgt. 27.**

Anmelder: **arkitektene Juell og Scheen, Nils Juelsgt. 64 B, Oslo.**

Ansvarshavende: **Murmester Ørnulf Daasnes, Nygata 2 B, Oslo.**

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 27/5-1953  
var der ikke noe lovstridig å bemerke ved selve  
Bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 5/6-1953.

vann- og kloakkvesenet 22/10-1951.

Feicrvesenet 16/11-1950.

~~XXXXXXXXXX~~  
helskontrollen

~~Gebyr beregnet etter regulativet.~~

Oslo, bygningskontrollen den 29. juni 1953.

*A. Ojerstad*  
A. Ojerstad.

BYGNINGSINSPEKTØR.

i Vestre distrikt, Akerøvd.

27-851.

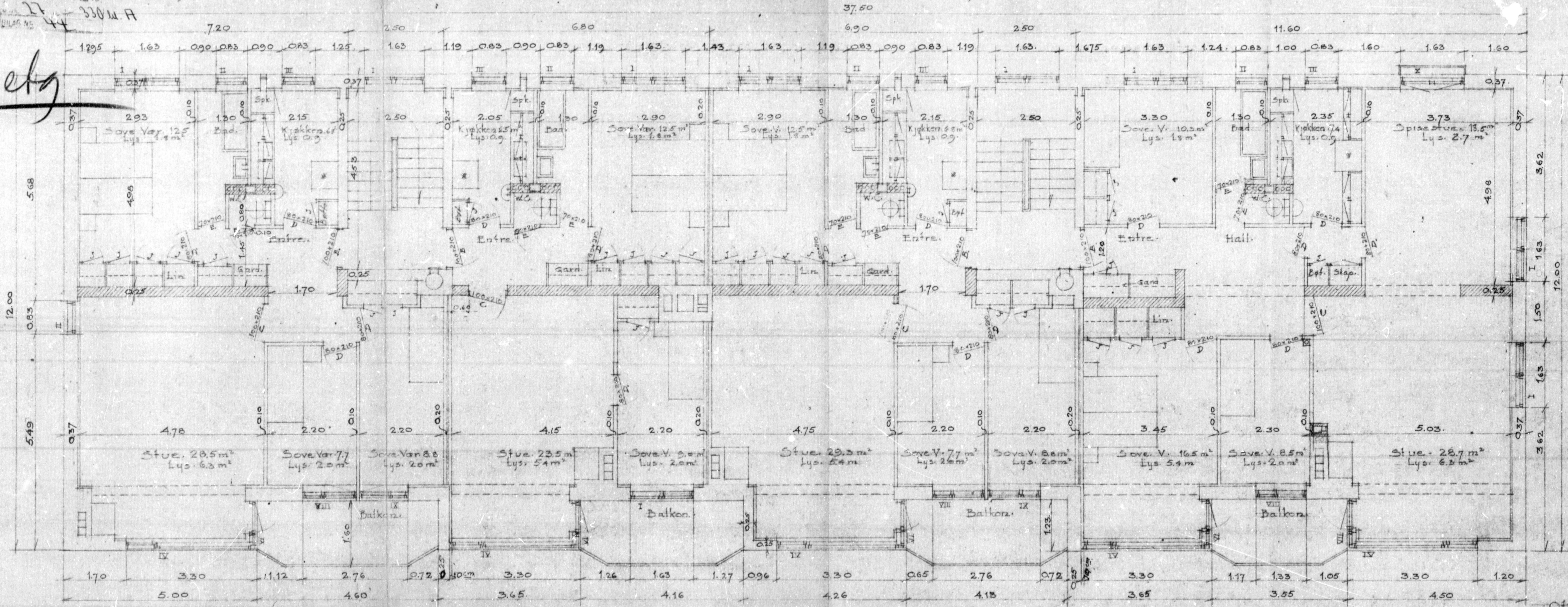
# VESTRE HØLMEN BLOKK, A.

27-851  
27 FEB 1949  
330 M. A.

27/851. Blokk A. Bl. 3.

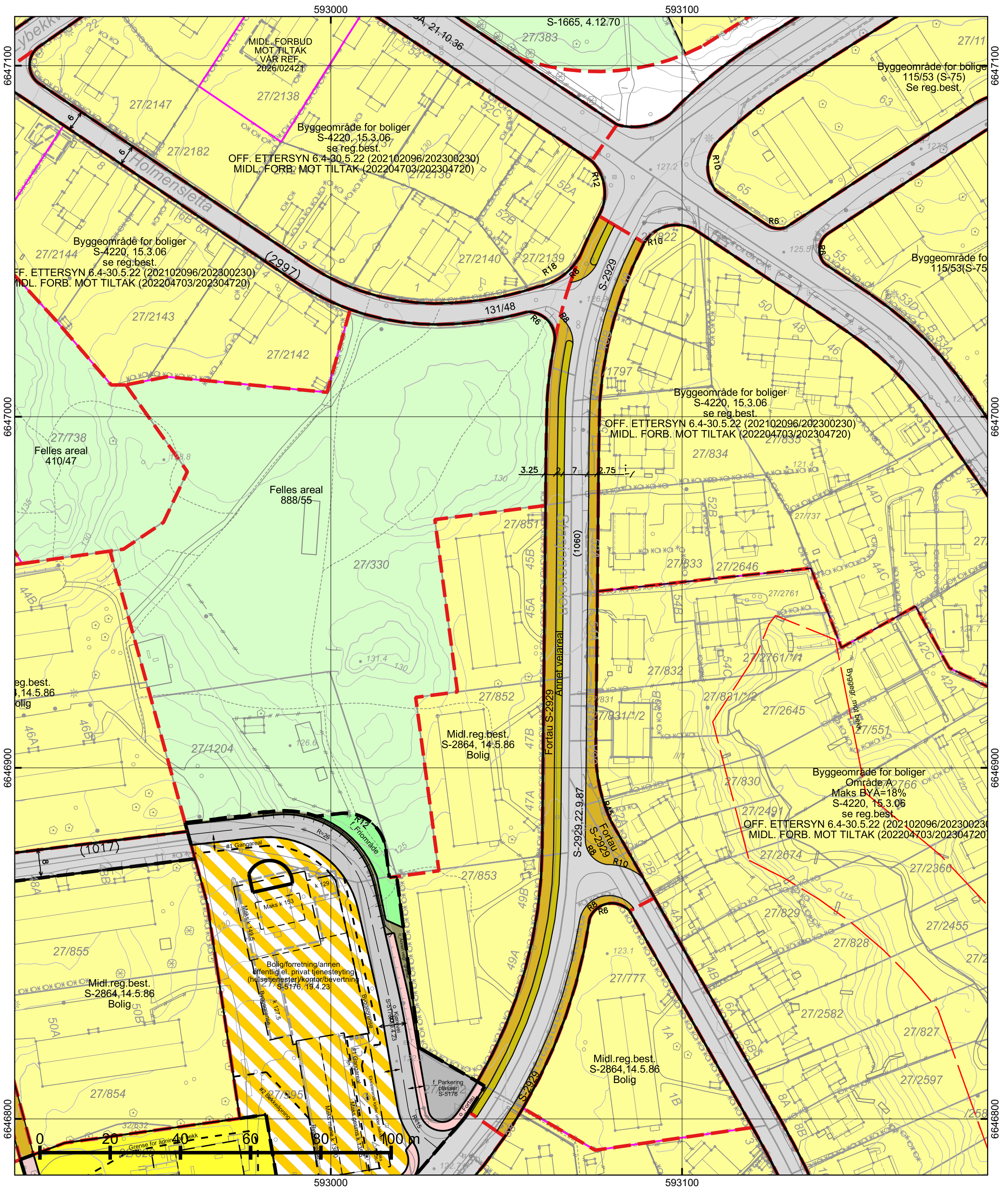
FOTOGRAFERT 1949

1. etg




FØRSTETASJES PLAN (Revideret. Nov. 1948.)  
1:50  
Febr. 1949.

Offo. V. Juell.  
Offo. L. Scheen.  
Arkitekter.

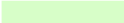

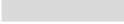








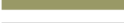
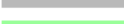



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 21.04.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>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). null</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156466/ 86531041</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Stasjonsveien 45</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 27/851</p>			


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde

 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Foreløpig plan

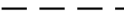
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Byggegrense

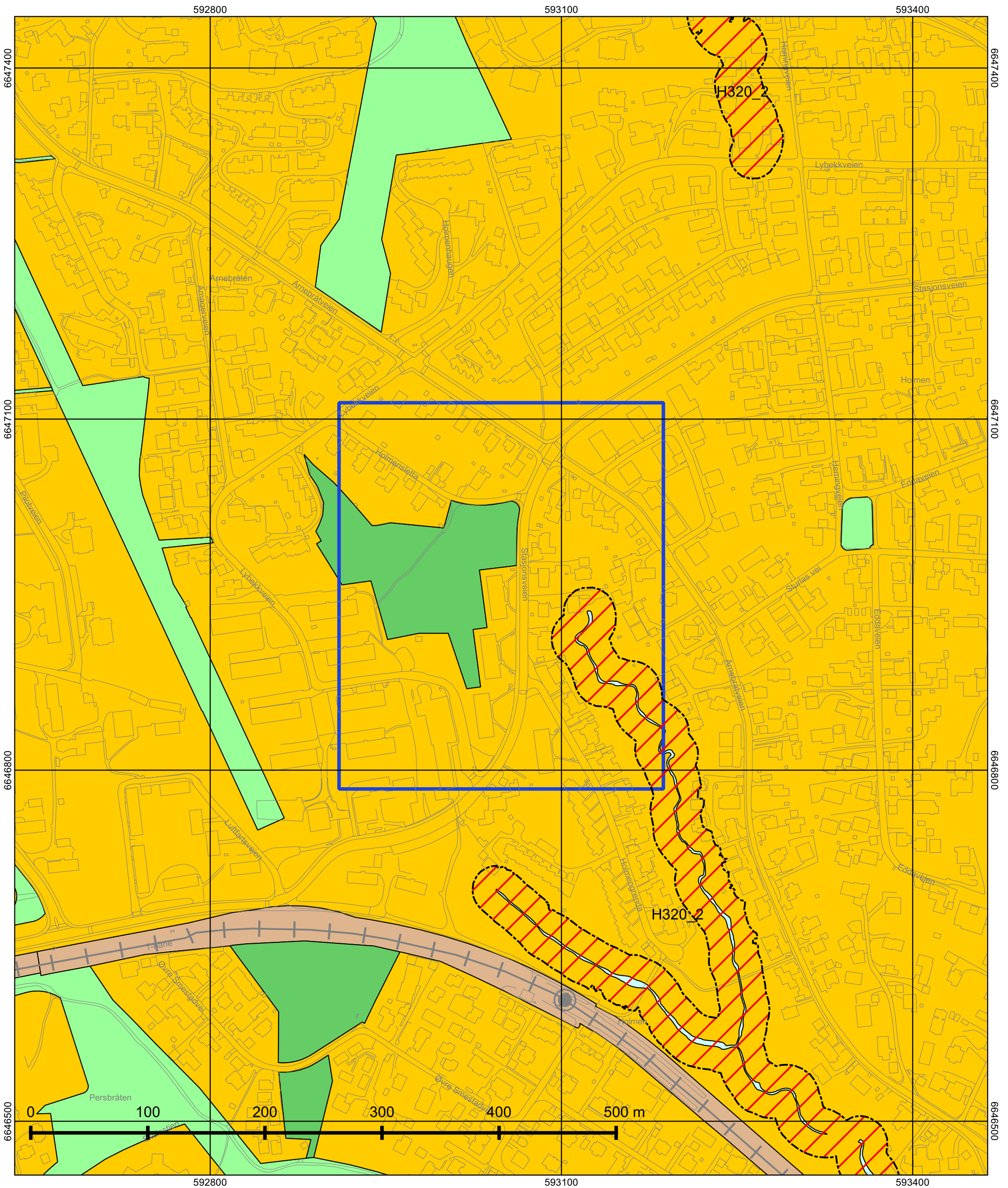
 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert støttemur

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 156466/86531041  
 Deres ref.:

### 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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
STASJONSVEIEN 45B

Dato: 21.04.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86531041  
9144283

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 851

---

Vi viser til bestilling av 20260421 for STASJONSVEIEN 45B.

## **GNR. 27 BNR. 851**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.1949.

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

**1771 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).