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

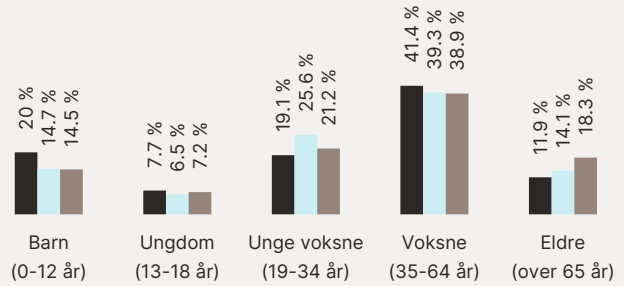
Kvalitet på skolene

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

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

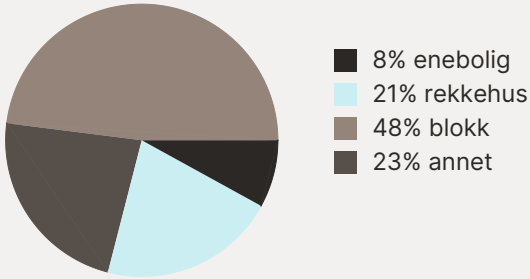
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Fellesarealet Holmen Ballspill	3 min 0.2 km
Øvre Smestad Vel, fotball gressb... Ballspill	9 min 0.7 km
Hovseter Velvære	12 min
SATS Njårdhallen	15 min

Boligmasse



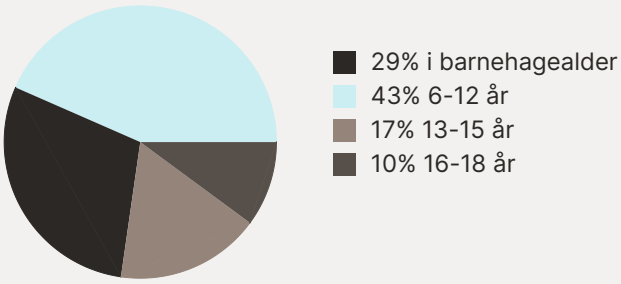
«Positivt, vennlig og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent

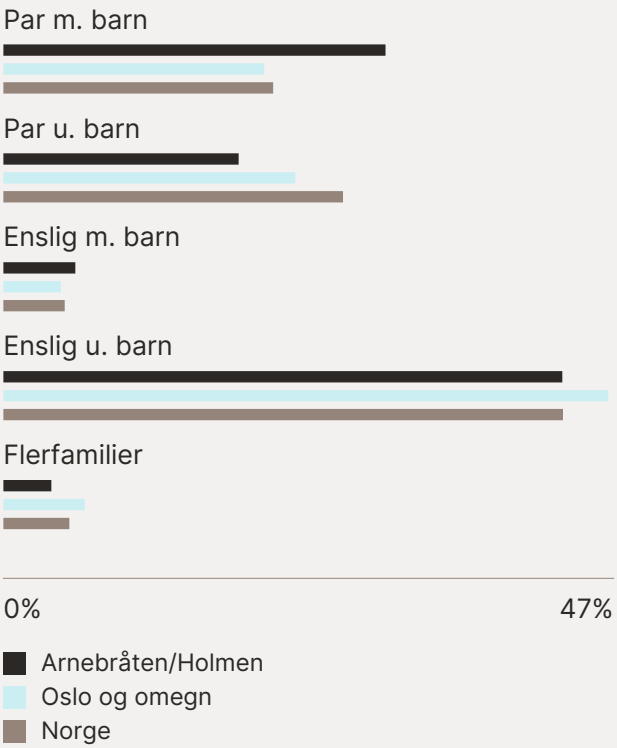
Varer/Tjenester

Røa Senter	20 min
Vitusapotek Røa	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



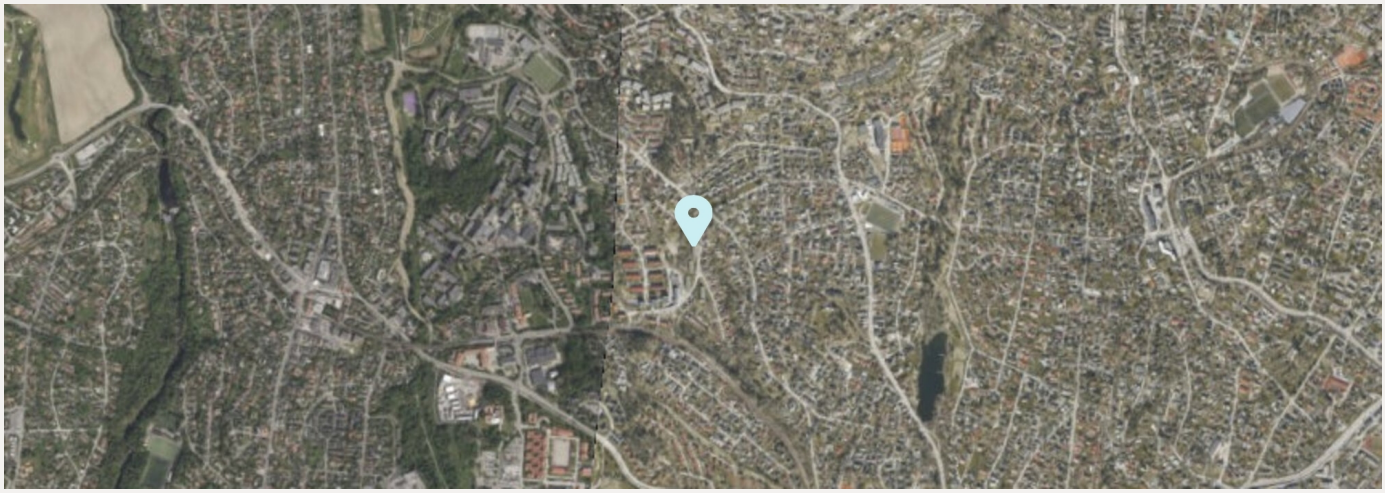
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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



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 m² (BRA-i: 83 m²)

Totalt bruksareal: 99 m² (BRA-i: 83 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Landberg
97592780

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges 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 utskiftning. 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 bygningssakkyndige 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 m²

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 asfaltpapp. (Ikke besiktiget).Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2006). Vinduer med karmer/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	
		Vanntett 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 bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. 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
	Total bruksareal: 99 m²				

Kommentar til arealmålingen

Balkong i 2. etasje med utgang fra stue oppmålt til 7 m2 (TBA).

Boligen disponerer tre boder.
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 12 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2. Bodene i kjeller er oppmålt til 9 og 4 m2 (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	Overflater vegger	Det er registrert sprekk 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.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	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 aldersrelaterte 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.
	Ventilasjon	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 kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	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.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	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.



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 fuktsensor. 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 fuktsensor 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.
	Avløprør (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 stakepunkter 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 (skjevhetsmåling)

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 karmer/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 m2. 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-tilsynrapport (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.

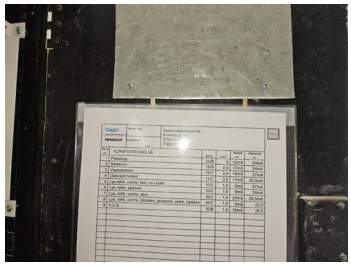
Avklaring av behov for videre kontroll

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 bygningssakkyndige 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 befaringstidspunktet, 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 boder, 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 søknadspliktige 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 byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende 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 brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. 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 søknadspliktige arbeider på brannskillende 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 brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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 brannfaglig 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 helserisiko. 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 prosjektert 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 gasstetthet 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 forenklede 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 nærområdet?

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige 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 tilleggssundersøkelser)
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 bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige 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, postkassestativer, 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

Egenerklæring

Stasjonsveien 45B, 0771 OSLO

13 Oct 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.

Bodd i leiligheten hele tiden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny servant og ny dusj

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

Ble drenert rundt A oppgangen i 2023 tror jeg, i kjeller til oppgang A. Ikke noe problemer i vår oppgang B

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 oppgang A

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

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

Det var fuktig i kjelleren til oppgang A og ble drenert og nå er alt i orden.

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

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88584403

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ragnhild Camilla Momkvist Skau	**2026-10-13**

Identification

bankID Ragnhild Camilla Momkvist Skau

Signicat

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

Boligopplysninger:

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

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 064**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	2 358
	Felleskostnader	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 felleskostnader pr. 21.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	374 797	Andre inntekter:	724
Annen formue:	24 968	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:			

Boligopplysninger:

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

Organisasjonsnr: 934 848 691

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

OVERDRAGELSE
Enhever 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 godkjennelse. 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 godkjennelse 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:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.04.2026, kl 18:00

Sted: Stasjonsveien 45B, hos Loan Ha/Kristian 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 2026 i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 tirsdag 28.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Tirsdag 28.04.2026, kl 18:00
Stasjonsveien 45B, hos Loan Ha/Kristian Moe

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 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 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Fordeling av styrehonorar 2025

Forslag til vedtak: Styret har ikke budsjettert med styrehonorar for 2026, grunnet ønske om å holde felleskostnadene på nåværende nivå.

Forslag fra styret om å fordele styrehonorar på 30 000,- for 2025 slik:

Styreleder Loan Ha: 15 000,-

Styremedlem: Kjersti Melling 10 000,-

Styremedlem Kjell Eirik Andersen: Gavekort à 2500,-

Varamedlem Trygve Granli: Gavekort à 2500,-

Begrunnelse: Speiler ansvarsfordelingen og mengden arbeidsoppgaver fordelt på de ulike styremedlemmene.

4. Orientering

Er det interesse i aksjelaget for å se på mulighet til å lage en ny dør inn til rommet innenfor vaskeriet og flytt A-oppgangens sykkelrom inn dit?

Guro Kjerschow ønsker at vi diskuterer mulighet for å betale for at en fagperson kan vurdere om dette er mulig bygningsmessig og gi et anslag på hva det vil koste.

4.1 Orientering fra styret om

- Prisnivå på felleskostnadene 2026

- Styret har gjort sonderinger om det er et alternativ å etablere en IN-ordning på felleslånet.

- Styret har valgt å avslutte samarbeidet med foretningsfører OBF og signert ny avtale med Solibo.

Forslag til vedtak: Styrets hovedfokus de siste årene har vært å forbedre boligaksjelagets likviditet, samtidig som vi jobber kontinuerlig med å senke de utgiftene vi har og undersøker muligheter for å etterhvert kunne senke felleskostnadene. For å holde dagens nivå, har styret besluttet å ikke starte noen større rehabiliteringsprosjekter i 2026 (er heller ikke behov for dette) og avstå fra styrehonorar. Vi kan derimot ikke garantere at det ikke blir noen mindre økninger i løpet av året. Det er ikke ønskelig med økning, men om det er det mest økonomisk forsvarlige, vil vi gjennomføre dette og beboerne vil motta varsel om dette på forhånd.

Styret ønsker å høre om det er interesse for å etablere en IN-ordning på felleslånet.

En IN- ordning gir den enkelte andelseier mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, og dermed redusere sine fremtidige felleskostnader.

Styret har innhentet informasjon fra Oslo Boligforvaltning (OBF) om vilkår for etablering av ordningen. Hovedpunkter er som følger:

Etableringskostnader:
- Årlig kostnad totalt for Aksjelaget: 7426,-
- Gebyr for hver nedbetaling: 2781,-
- Minumumsbeløp pr. nedbetaling: 30.000,-
- Ordningen er irreversibel

Styret gjør oppmerksom på at innføring av IN- ordning kan ha betydning for aksjelagets mulighet til fremtidige opptak av fellesgjeld. Dette vil bli redegjort for nærmere i generalforsamlingen.

Representant for OBF vil være tilstede for å orientere om ordningen og svare på spørsmål fra andelseierne

- Styret besluttet våren 2026 å si opp avtalen med vår foretningsfører OBF og signere en ny avtale med Solibo. Overgangen vil skje over en 6 måneders periode og beboerne vil få tilsendt nødvendig informasjon underveis. Styret mener at dette også kan medføre noen økonomiske forbedringer for aksjelaget og takker for samarbeidet som har vært frem til nå med OBF.

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om endring av vaskesystem

Forslaget går på endring av nåværende vaskesystem, der en dag er delt opp i 2 vaskebolker, til at dagen deles opp i 4 økter.

Forslag til vedtak: Endring av vaskesystem til følgende ordning:

Dagen deles i 4 økter, der hver økt koster f.eks. 20,-, med mulighet for å booke dobbelt og betale 35,- som før, for en halv dag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Loan Ha

Forslag til vedtak: Loan Ha stiller til gjenvalg for 2 nye år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kjersti Melling

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kjell Eirik Andersen

Forslag til vedtak: Kjersti Melling stiller til gjenvalg for 2 nye år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Trygve Granli

Forslag til vedtak: Trygve stiller til gjenvalg for 1 år.

7. 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, 17.03.2026

Styret i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Styreleder, Loan Thanh Ha
Styremedlem, Kjell Eirik Andersen
Styremedlem, Kjersti Melling
Varamedlem, Trygve Martin Granli

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 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 forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Loan Thanh Ha
Styremedlem, Kjell Eirik Andersen
Styremedlem, Kjersti Melling
Varamedlem, Trygve Martin Granli

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på 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 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934848691. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter.

Digital utsendelse av dokumenter

AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

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 er 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.

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 oppfølgning 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- 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 2025

Det ble i 2025 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:

2025: Ingen større vedlikehold gjennomført.

2024: Ingen større vedlikehold gjennomført. Reperasjon av lekkasje ved flyalarmkabel gjennomført i regi av Sivilforsvaret november 2024. 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 2025

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi: gjennomgang av vedlikehold- og låneavtaler, få oversikt over hvordan unngå for store økninger i fellesutgiftene, utredning av behov for rehabilitering av tak, dugnader, sjekket mulighet for IN-ordning i aksjelaget.

17.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 133 928	1 135 770	1 132 943	1 131 943
Sum		**1 133 928**	**1 135 770**	**1 132 943**	**1 131 943**
Sum		**1 133 928**	**1 135 770**	**1 132 943**	**1 131 943**
Forretningsførsel og revisjon	2	77 623	70 302	75 875	77 500
Lønn og honorar	3, 4	34 230	34 230	34 230	0
Vedlikehold	5	12 591	97 490	151 000	121 000
Eksterne tjenester	6	82 491	46 363	58 000	61 000
Kabel-tv og bredbånd		119 893	39 360	80 900	83 200
Forsikring		74 270	61 655	58 000	66 800
Kommunale avgifter		228 426	208 685	239 000	288 200
Brensel og strøm		32 972	37 852	40 000	36 000
Andre driftsutgifter	7	21 358	15 634	8 370	8 200
Avskrivninger	12	9 865	9 865	0	0
Sum		**693 719**	**621 435**	**745 375**	**741 900**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**440 209**	**514 335**	**387 568**	**390 043**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**440 209**	**514 335**	**387 568**	**390 043**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	9 633	6 384	0	0
Rentekostnad	9	278 461	288 846	279 883	256 505
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-268 828**	**-282 462**	**-279 883**	**-256 505**
Årsresultat	**10**	**171 382**	**231 873**	**107 685**	**133 538**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-119 566	-128 065	-108 286	-119 682
Andre endringer i disponible midler	10	9 865	9 865	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**61 681**	**113 673**	**-601**	**13 856**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	174 095	174 095
Bygninger	11, 12	956 941	966 806
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 131 036**	**1 140 901**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 726	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	119 303	141 630
Andre fordringer		6 960	10 910
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		195 316	189 280
Sum omløpsmidler		**335 305**	**341 820**
SUM EIENDELER		**1 466 341**	**1 482 721**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	112 000	112 000
Innskutt egenkapital	14, 15	464 625	464 625
Annen egenkapital 1.1		-4 535 584	-4 767 457
Årets resultat	10	171 382	231 873
Sum egenkapital	**16**	**-3 787 578**	**-3 958 959**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	4 982 370	5 101 935
Andre innskudd		266 715	266 715
Sum langsiktig gjeld		**5 249 085**	**5 368 650**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	66 706
Påløpne renter		1 433	1 561
Annen kortsiktig gjeld		3 400	4 763
Sum kortsiktig gjeld		**4 834**	**73 030**
Sum gjeld		**5 253 918**	**5 441 680**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 466 341**	**1 482 721**

Oslo 31.12.25
Styret i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Sted:_____, dato:_____

Loan Thanh Ha	Kjersti Melling	Kjell Eirik Andersen
Styreleder	Styremedlem	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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	738 792	747 552	738 775	750 756
3607 Renter og avdrag	388 176	379 368	388 168	376 187
3692 Inntekt vaskeri	6 960	8 850	6 000	5 000
Sum	**1 133 928**	**1 135 770**	**1 132 943**	**1 131 943**

Felleskostnadene tas til inntekt i den perioden felleskostnadene gjelder for.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 250	2 527	4 875	5 000
Forretningsførerhonorar	61 560	58 890	60 000	61 000
Annen regnskapsførsel	8 813	8 885	11 000	11 500
Sum	**77 623**	**70 302**	**75 875**	**77 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	0
Sum	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**0**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	42 691	130 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	17 791	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	5 851	23 528	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	6 740	13 480	21 000	21 000
Sum	**12 591**	**97 490**	**151 000**	**121 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	56 175	27 650	43 000	40 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	26 316	18 713	15 000	21 000
Sum	**82 491**	**46 363**	**58 000**	**61 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6540 Inventar / kontoutstyr	0	2 995	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	543	3 185	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 200
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 982	3 836	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 754	2 550	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 880	937	8 370	6 000
Sum	**21 358**	**15 634**	**8 370**	**8 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	9 397	5 988	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	396	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	236	0	0	0
Sum	**9 633**	**6 384**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 1636.76.36177	0	288 846	279 883	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	278 461	0	0	256 505
Sum	**278 461**	**288 846**	**279 883**	**256 505**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**268 790**	**155 116**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	171 382	231 873
Tilbakeføring avskrivninger	9 865	9 865
Avdrag langsiktig lån	-119 566	-128 065
Endring av bygningsverdi	-9 865	-9 865
B. Årets endring i disponible midler	**61 681**	**113 673**
C. Disponible midler 31.12	**330 471**	**268 790**

Note 11 - 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.

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving	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	29 596
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	174 095	956 941
Årets avskrivninger :	0	9 865
Antatt levetid i år :		100

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	71 558	60 790
1749 Forskuddsbetalte kostnader	47 745	80 840
Sum	**119 303**	**141 630**

Note 14 - 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 15 - Innskutt Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2020 Annen andelskapital	464 625	464 625

Note 15 - Innskutt Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Sum	**-464 625**	**-464 625**

Note 16 - 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 eiendelene. 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 17 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Annet
Lånenummer:	**16367636177**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 230 000
Lånesaldo 01.01:	5 101 935
Avdrag i perioden:	119 566
Lånesaldo 31.12:	**4 982 370**
Saldo 5 år frem i tid:	4 318 543

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367636177	3	492 591	1 477 773
	3	374 797	1 124 391
	3	364 089	1 092 267
	3	297 242	891 726
	1	208 816	208 816
	1	187 399	187 399

Kommentarer til lån

Pant- og gjeldsbrev lån er sikret med 1. proritets 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. 4 318 808. Annen langsiktig gjeld er leieboerobligasjon.

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 Thanh Ha (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Kjersti Melling (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Kjell Eirik Andersen (sign.)	09.04.2026


OBF





Til generalforsamlingen i **AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1** som viser et **overskudd** på **NOK 171 382.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: c95be0b8-852e-4af7-89c5-028b4b028133

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 13. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: c95be0b8-852e-4af7-89c5-028b4b028133

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

Wolters Kluwer

Document ID: c95be0b8-852e-4af7-89c5-028b4b028133

Document ID: c95be0b8-852e-4af7-89c5-028b4b028133

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Stasjonsveien 45B, hos Loan Ha/Kristian Moe.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 aksjeeiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møtelederes 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:
Karla Sabina Waal ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Loan Thanh Ha valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

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 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Fordeling av styrehonorar 2025

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 30 000.

Det skal tas en ny vurdering av hvorvidt det skal utbetales styrehonorar på neste generalforsamling.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om
- Prisnivå på felleskostnadene 2026

- Styret har gjort sonderinger om det er et alternativ å etablere en IN-ordning på felleslånet.

- Styret har valgt å avslutte samarbeidet med foretningsfører OBF og signert ny avtale med Solibo.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer om endring av vaskesystem
Forslaget går på endring av nåværende vaskesystem, der en dag er delt opp i 2 vaskebolker, til at dagen deles opp i 4 økter.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Loan Ha

Vedtak:
Loan Ha ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kjersti Melling

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kjell Eirik Andersen

Vedtak:
Kjersti Melling ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode:

Trygve Granli

Vedtak:
Trygve Granli ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:26.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Styreleder, Loan Thanh Ha
Styremedlem, Kjell Eirik Andersen
Styremedlem, Kjersti Melling
Varamedlem, Trygve Martin Granli

Protokoll for AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karla Sabina Waal (sign.)	28.04.2026
Sekretær	Karla Sabina Waal (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Loan Thanh Ha (sign.)	29.04.2026

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 sigarettsneiper 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. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte 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[1]. Aksjeeier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

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

[1] 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 luftekanaler 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, parabolantenner eller varmepumper 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 trappeoppganger, 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.

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

Sist endret: 30.03.2023

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 borett 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 godkjennelse.

§ 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 berammelse av styret. Innkallelsene skjer med 14 dagers varsel per brev til aksjonærene. Den skal innholde 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.

Stasjonsveien 45B

Aksjebolig nr. 13 i AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 (org. 934 848 691). Core og forretningsførerens boligopplysninger angir gnr. 27 bnr. 851. Eiendommen har én registrert teig. H0202 er første boligetasje i oppgang B, registrert som andre etasje; dette er avstemt mot PBEs bolignummertegning fra 2021.

Eiendommen

Gnr/Bnr	Areal iht. eiendomsregisteret	Teiger
27/851	1 770 m²	1

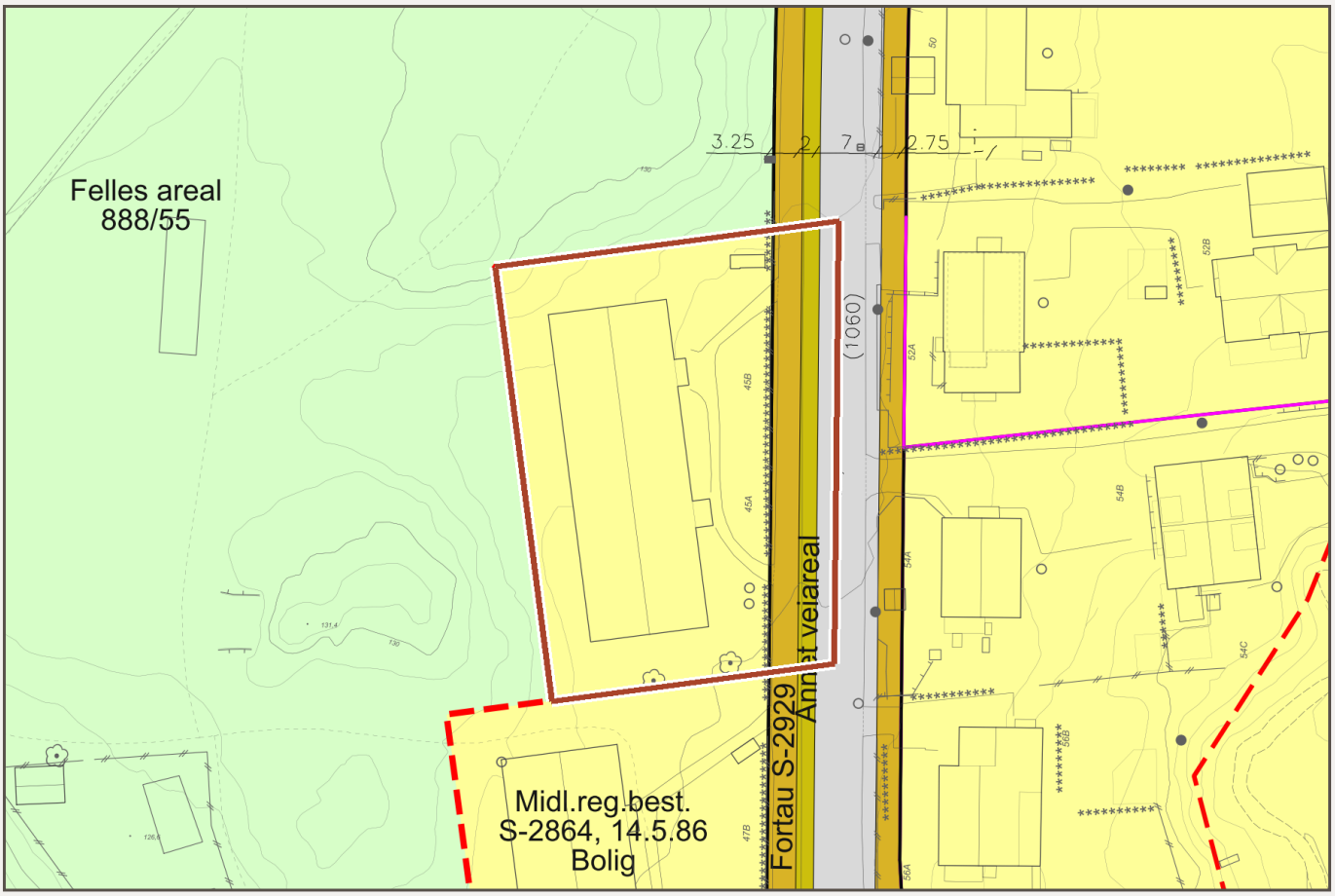
Plangrunnlag

Plan	Vedtatt	Formål innenfor eiendommen
S-2864	14.05.1986	Bolig m.tilh. anlegg
S-2929	22.09.1987	Annet veiareal, Fortau, Offentlig kjørebane/veigrunn

S-2864 gjelder bolig med tilhørende anlegg. S-2929 regulerer deler av eiendommen mot Stasjonsveien til fortau, kjørevei/veigrunn og annet veiareal; planen har ikke egne skrevne bestemmelser. Kartregistreringen omfatter hele teigen, og formålene gjelder ulike deler. Vedtatt plankart og bestemmelser må leses sammen med kommuneplanen. Kartet er ikke dokumentasjon på et konkret utbyggingspotensial.

Reguleringskart og kartforklaring

Stasjonsveien 45B · gnr. 27 bnr. 851, Oslo kommune · bakkenivå



Regulering på bakkenivå. Eiendommen er markert med terrakotta og hvit kant. Regulering under bakken vises separat i underlaget.

Kartforklaring - utvalg for dette utsnittet

- Eiendommen 27/851 - én teig
- Boligformål - S-2864 på egen eiendom
- Offentlig kjørevei / veigrunn
- Fortau og annet veiareal (S-2929)
- Fellesareal på naboeiendom - se påskrift
- Rød stiplet reguleringsgrense
- Magenta grense for foreløpig plan
- Svart formålsgrense

Fargene er veiledende eksempler fra kartutsnittet. Formålsnavn og planhenvisninger står også i kartet. Hele PBEs tegnforklaring og kart over/under bakken finnes i Reguleringspakke underlag. Kilde: PBE Planinnsyn, reguleringslag og tilhørende tegnforklaring.

Kommuneplan og saker i området

Stasjonsveien 45B · gnr. 27 bnr. 851, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015–2030

Tema	Verdi for eiendommen
Arealformål	Bebyggelse og anlegg, nåværende
Arealformål	Grønnstruktur, fremtidig (grøntplanen)
Støysoner	Veg, gul sone
Støysoner	Veg, rød sone

PBE registrerer nåværende bebyggelse og anlegg samt fremtidig grønnstruktur på deler av teigen, og rød/gul veistøysone. Dette er areal- og støykartregistreringer, ikke en støymåling inne i boligen. Detaljert kart og komplette reguleringsbestemmelser følger i underlaget.

Relevante plan- og byggesaker

Sak	Sak / adressepunkt	Registerstatus
202507381	**Byggesak** – Stasjonsveien 51 - boligblokk og næring *Ca. 111 m til nærmeste adressepunkt for nr. 51. Rammetillatelse 13.02.2026 omfatter 34 boliger og næring. Igangsettingstillatelse 29.07.2026 gjelder avgrensede rive-, grunn- og fundamenteringsarbeider samt tilbygg mot vest. Faktisk fremdrift er ikke kontrollert.*	Under behandling
202605824	**Klagesak** – Klage på rammetillatelse for Stasjonsveien 51 *Journalen viser oversendelse til Statsforvalteren 04.09.2026. Endelig klageavgjørelse er ikke dokumentert i kontrollert journal. Igangsettingstillatelsen opplyser at oppstart skjer på tiltakshavers risiko mens klagen pågår.*	Under behandling
202506867	**Plansak** – Gamle Hovsetervei 3 *Videreført fra 202016695; planområdet ligger nærmest ca. 247 m fra boligadressen. Journalen viser revidert plankart til politisk behandling 11.06.2026. Vedtak er ikke verifisert.*	Under behandling
202506811	**Plansak** – Bekkedraget Stasjonsveien - Makrellbekken *Videreført fra 201802346; nærmeste planområde ca. 272 m. Omfatter detaljregulering langs T-banen. Boligadressens punkt ligger utenfor det kontrollerte polygonet.*	Under behandling

Kilder og forbehold

Informasjonen er sammenstilt 2026-10-12 12:33 fra åpne kilder: Plan- og bygningsetatens karttjenester og planregister, Saksinnsyn og Kartverkets adresseregister. Plansaker er kontrollert mot planområdepolygoner innen 500 m fra boligens adressepunkt i PBEs pågående kartlag. Byggesaker er stedfestet med adressepunkter innen samme radius; søket omfatter pågående saker og saksnummer fra siste tre år. Treff uten sikker stedfesting er skilt ut i underlaget. Kartstatus og dokumentdato er ikke en bekreftelse på vedtak eller utførelse. Oversikten er ikke uttømmende. Opplysningene er ikke saksbehandlet av Plan- og bygningsetaten; ved motstrid gjelder kommunens registre og juridisk bindende plankart. Kontroll 12.10.2026. Nabosøket gir 145 stedfestede kandidater innen 500 m og 8 usikre kandidater. Full saksoversikt, videreførte plansaker og søkeavgrensning følger i underlaget. Småhusplansakene og forbudslagene ligger i radius, men dekker ikke boligadressens punkt i kontrollerte polygoner; dette erstatter ikke juridisk avklaring ved et konkret tiltak. Boligselskapets eiendomsomfang bygger på Core og forretningsførerbrev, ikke en full eiersøking på organisasjonsnummer.

Byggesakspakke

Stasjonsveien 45 B - oppdrag 19260291

Oslo, gnr. 27 bnr. 851 - aksjebolig nr. 13 / H0202

AS Vestre Holmen Boligselskap Nr 1 - org. 934 848 691

1. Ferdigattest 29.06.1953 - våningshus, blokk A
194801074 / 2005092110 / 5128810

2. Første etasje - arkitektblad 3, kommunalt bilag 44
194801074 / 2005092110 / 5128814; revidert nov. 1948 / feb. 1949

3. Approbasjon 12.04.1949 og øvrig original korrespondanse
194801074 / 2005092110 / 5128800; approbasjon side 2, bilag 42-47

Dokumentindeks. Originale sidestørrelser og innhold er bevart. Sammenstilt 12.10.2026.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 16/10-1948 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus,

På matr.nr.

Gr.nr. 27 br.nr. 851, blokk A.

Tomt nr. 45 vei nr. Stasjonsveien,

Eier: A/S 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.

Feiervesenet 16/11-1950. ~~helsekontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter reglativet.~~

Oslo, bygningskontrollen den 29. juni 1953.

A. Gjerstad.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akersgd.

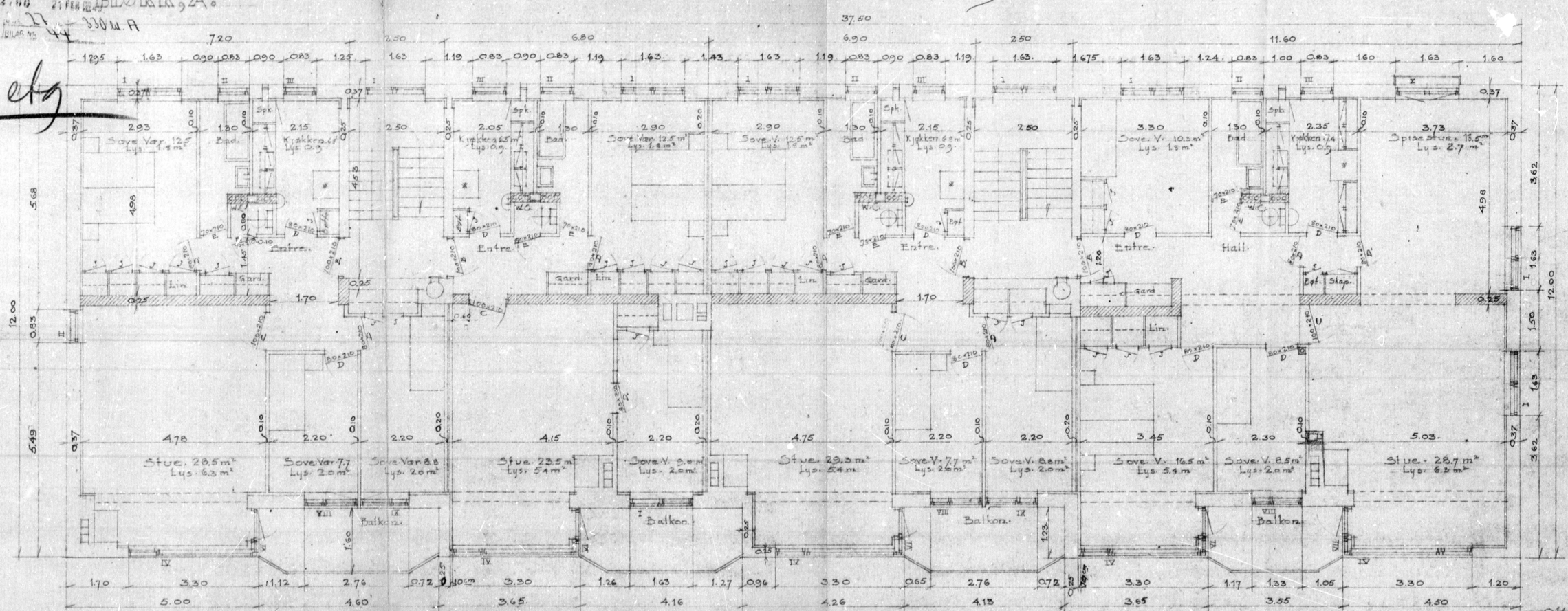
Skjema B. 23.

27-851.

VESTRE HOLMEN
BLOKK A.

27/851. Blokk A. Pl. 3.

1. etg



FORSLAGS. PLAN. (Revidert Nov. 1948.)
1:50. — " — Febr. 1949.

Otto V. Juell.
Otto I. Scheen.
Arkitekter.

27/330+437+505. blokk A. TR.

Vedlagt bilag: 2-8

Herrer arkitekter Juell og Scheen,

Nils Juelsgate 64 B, O s l o.

Våningshus på gnr. 27, bnr. 330+437+505, blokk A, tilhørende Byggecompagniet.

Anmeldelsen approberes på samme betingelse som oppstillet i approbasjonen av 4/2-1947.

Oslo bygningskontroll, den 21 oktober 1948.

Sverre Hofsø.

P/KAN.
27/330+437+505, blokk
A.

Oslo, den 12. april 1949.

Til
Vestre Holmen Boligselskap,
v/o r.sakf. Erik Sture-Larre,
Prinsensgate 26, O s l o.

Ang: våningshus på gnr. 27, bnr. 330+437+505, blokk A, Vestre Holmen, tilhörende Vestre Holmen Boligselskap, v/ o.r.sakf. Erik Sture-Larre.

Bilag 42-47 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det må redegjöres nærmere for:

1). nödutganger og
2). piper og feining av samme.

Bilag 6,7,8 utgår.

Birger Sönnichsen.
kst.

Erling Aver.

27/851. HS/TR.

Herr ingeniör P. Berge,
Chr. Augustsgt. 19, Oslo.

Våningshus på gnr. 27, bnr. 851, bl. A. tilhörende Vestre Holmen Boligselskap, v/o.r.sakförer E. Sture Larre.

Under henvisning til Deres skriv av 18/5-49, bilag 61, skal meddeles at langsgående midtvegg v_6 i 1.etasje tillates mur i hårdbrent sten i sementmörtel.

Oslo bygningskontroll, den 28. mai 1949.

Birger Sönnichsen.
kst.

26/851/852/853/777.AaH

Johan L. Vister A/S,

Kr. Augs gt. 8-10, Oslo.

Ad. våningshus på gnr. 27, bnr. 851,852,853,777, V. Nelsen, bl.A,B,C,D tilhørende Vestre Nelsen Boligselskap.

Deres skrivelse av 8/3.3o har vært oversendt Oslo brannvesen, som har avgitt uttalelse som vedlagte gjenpart av 31/3.3o viser.

Bygningskontrollen henholder seg hertil.

Bygningssjefen i Oslo, 23. juni 1933.

Sverre Hurum

Oversendes Oslo parkvesen under henvisning
til brev av 85-86 21/6 1951
Oslo Kommune, bygningskontrollen den

R. Th./BK.

Vestre Holmen boligselskap A/S - Planering og grönnanlegg.
Bygningskontrollens påtegn.av 21.6.51. Bl.85/86.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Vi har ikke noe å bemerke til bl.85/86 og går ut fra at anlegget blir utfört overensstemmende hermed.

Et eksemplar av plan og beskrivelse er beholdt til vårt arkiv.

Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, 23. juni 1951.

Rolf Thorberg

OSLO BYGNINGSKONTROLL
09993 23 JUN. 1951
GNR. BNR.
BYLAG NR.

Bilag nr. 85-86.
27-330 bl.A,B,C,D.

EB.

Arkitekt G. Christie,

Holmengrenda 1, Smestad.

Våningshus på gnr. 27, bnr. 330, blokker A, B, C og D, Vestre Holmen, tilhörende Vestre Holmen boligselskap A/S.

Deres forslag av 14. juni 1951 til grönnanlegg for ovennevnte blokker har vært oversendt Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, som har uttalt seg i samsvar med vedlagte gjenpart av 23. juni 1951.

Bygningskontrollen henholder seg hertil.

Bygningssjefen i Oslo, den 4. juli 1951.

Sverre Hurum.

Erling Aver.

AG/rn.

A/S Vestre Holmen Boligselskap,
v/o.r.sakf. Erik Sture Larre.
Prinsensgt. 26, Oslo.

Vedr. gnr. 27, bnr. 851, A/S Vestre Holmen Boligselskap nr. 1.

Det vises til Deres skriv av 16/9. d.å. angående skifertekning på ovennevnte eiendom.

Bygningskontrollen foretok for en tid tilbake en befaring sammen med Deres herr Leif Hande og tömmermester Johan L. Vister.

Som fremholdt på stedet fant bygningskontrollen ikke å kunne forlange taket omtekket.

En foreslo at partene overtok avgjörelsen til et sakkyndig skjönn.

Bygningskontrollen vil for sitt vedkommende gi pålegg om at taktekkingen repareres.

Löse steiner må festes og det må sörges for at skifer overalt får opplegg på 3 lekter.

Da ferdigbesiktigelse er avholdt uten at der er fremkommet noen bemerkninger om taket, rettes dette pålegg til eier.

Bygningsinspektören i V e s t r e distrikt, den 10. oktober 1950.

A. Gjerstad.

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 m²

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

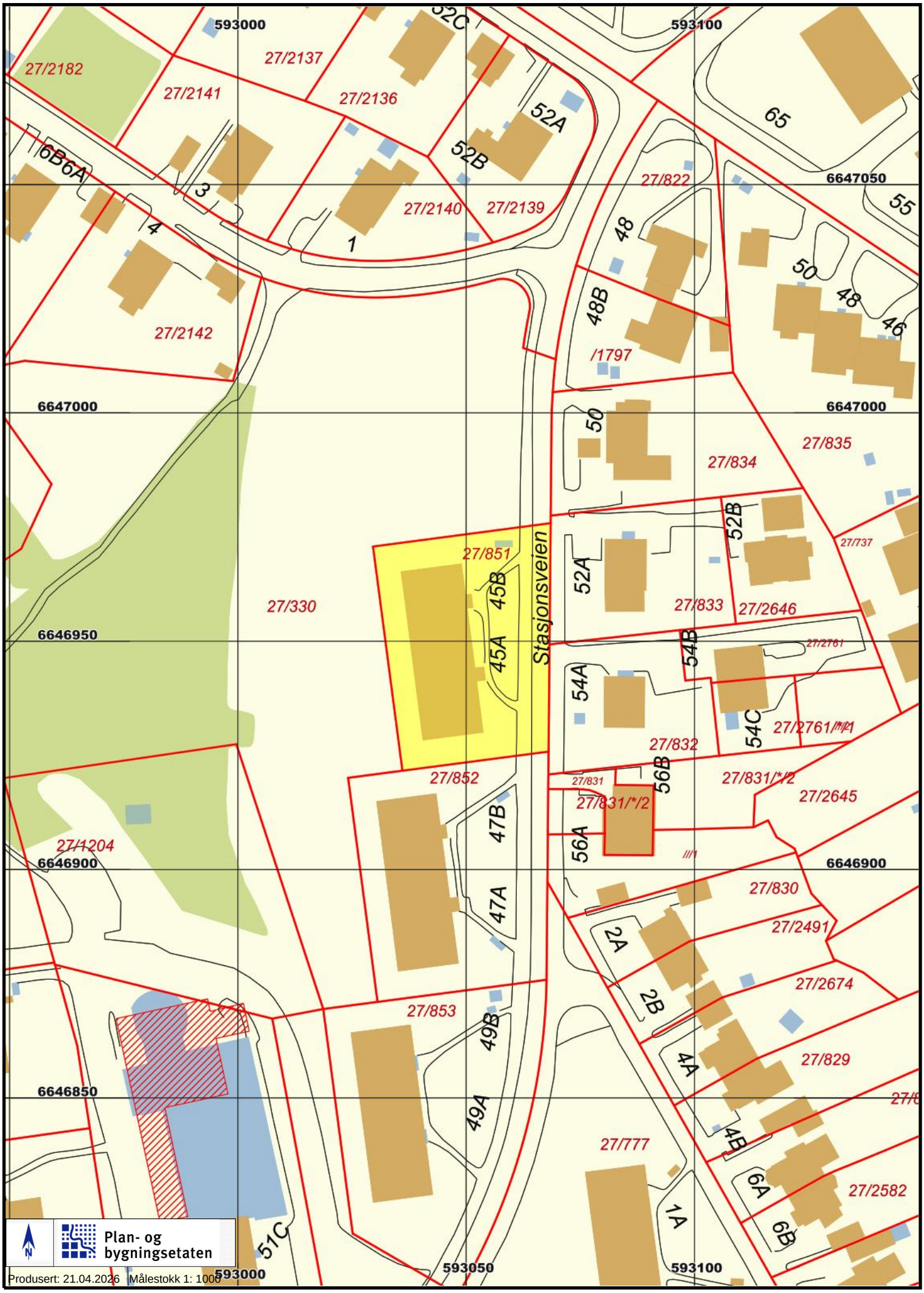
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


593000
593100
6647050
6647000
6646950
6646900
6646850
593050
27/2182
27/2137
27/2141
27/2136
27/2140
27/2139
27/2142
27/822
/1797
27/835
27/834
27/851
27/330
27/833
27/2646
27/737
27/2761
27/2761/*/1
27/832
27/852
27/831
27/831/*/2
27/2645
27/1204
27/830
27/2491
27/2674
27/853
27/829
27/777
27/2582
Stasjonsveien
32C
52A
52B
6B
6A
3
4
1
65
55
48
50
46
48B
50
45B
45A
54B
54A
54C
56B
56A
47B
47A
2A
2B
4A
4B
49B
49A
6A
6B
1A
51C
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 1000



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

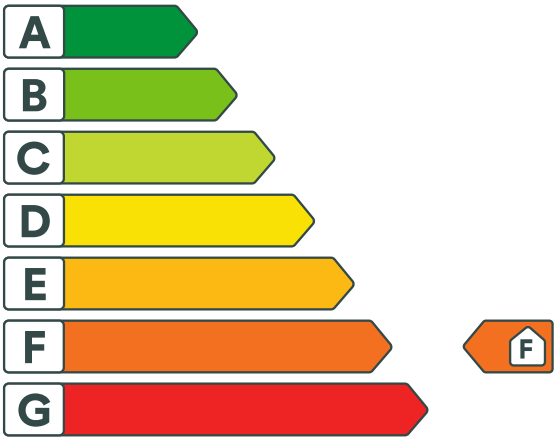
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

enova

Energiattest



Adresse **Stasjonsveien 45B, 0771 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293980**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80060262**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **851**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 635 kWh**

Stasjonsveien 45B, 0771 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Stasjonsveien 45B, 0771 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no