

Gaupefaret 10



Velkommen til

Gaupefaret 10



Salgsoppgaven produsert 10. august 2025

Holmen/Slemdal

Lys og innbydende 4-roms i idylliske omgivelser - 2 balkonger - 3 soverom - Peis - Bad fra 2020 - Ingen dok.avgift!

Prisantydning	6 350 000,-
Fellesgjeld	86 737,-
Omkostninger	6 233,-
Totalpris	6 442 970,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 092,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1953

Megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no

Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no




DOVRE PEIS



Kort fortalt

En lekker og innholdsrik 4-roms med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Leiligheten er gjennomgående, noe som gir svært gode lysforhold og fremstår tidsriktig med moderne farge- og interiørvalg. Veletablert boområde med kort vei til servicetilbud og marka, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Høydepunkter:

- 3 soverom
- Peis i stuen
- Lekkert bad fra 2020
- 2 balkonger på totalt 8 kvm
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Garasje med e-lader kan leies etter ansiennitet
- Fredelig boområde med nærhet til flotte friområder
- Store rom og vindusflater som gir vakkert lysinnslipp
- Godt med lagringsplass i 2 romslige boder + smørebod, sykkelrom og redskapsbod
- Sentral beliggenhet med kort vei til servicetilbud, off. transport, skole (Holmen) og barnehager

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue med peis og utgang til balkong, kjøkken, tre soverom (ett med utgang til balkong), bad/wc og gang.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. To balkonger på totalt 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod på ca. 5,8 kvm. I tillegg er det loftsbod med gulvareal på ca. 12 kvm, men denne er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.
Total BRA: 6 kvm.

NY VERDI

Gaupefaret 10



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.












BOSCH
BOSCH































Informasjon

Gaupefaret 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0388/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33, bnr 1273 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 456-555 i Holmenhavna 3 AS, org.nr. 933958574
Part.obl. nr. 6 med pålydende verdi Kr 18 000,-

Selger
Pia Michelle Minker

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)
86 737,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 436 737,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 833,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 400,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 233,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 533,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 442 970,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 452 270,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue med peis og utgang til balkong, kjøkken, tre soverom (ett med utgang til balkong), bad/wc og gang.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. To balkonger på totalt 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod på ca. 5,8 kvm. I tillegg er det loftsbod med gulvareal på ca. 12 kvm, men denne er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue med peis og utgang til balkong, kjøkken, tre soverom (ett med utgang til balkong), bad/wc og gang.

Balkongene er på totalt ca. 8 kvm.

Kjellerbod på ca. 5,8 kvm. I tillegg er det loftsbod med gulvareal på ca. 12 kvm, men denne er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Standard

Kjøkken:
Foliert profilert innredning, fliser over benk, belysning under overskap, takoppforing, lyslist, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Delikat bad pusset opp i 2020. Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbar glassdør, vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, fliser (2020).
Vegger: Malte flater, fliser(2020).
Himling: Malte flater.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører med pyntelister.

Innvendige dører II:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Balkong:
Balkong med støpt dekke, en belagt med fliser i malt utførelse.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør:
Bygningen har teak hovedytterdør.

Balkongdører:
Bygningen har malt balkongdører i tre. Noe bom/hullyd under fliser.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler og pulverapparat.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Bad. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken. Noe svelling på sidevange, noe ujevnheter, noe slitasje mm. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Innvendige overflater. Noe slitasje på parkett, noe bom/hullyd under fliser, noe knirk og ujevnheter.
- Vinduer. U-verdi tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Balkongdører. U-verdi tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Balkong. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Elektrisk anlegg.

Tilleggsinfo fra selger:
- Avfallsskuffen på kjøkkenet ikke går helt inntil.
-Dørhåndtak til balkong med utgang fra soverom er litt hardt å åpne.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass, men det er mulighet for å leie garasjeplass etter venteliste som går etter ansiennitet. Det er montert ladebokser på alle plassene.

Garasjeleie er kr. 400,- per mnd.

Lading administreres via en brukervennlig app med abonnementsløsning, hvor du betaler en fast månedlig avgift på kr 59 for å ha ladeboksen aktivert. I tillegg betales det kun for faktisk strømforbruk (per kWh) direkte i appen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Det er også kommunalt ladepunkt for el-bil i Vassfaret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Nytt bad 2020 Nytt bad i hht til standarder 2020 , utvidet det gamle med 0,5 m x 2. Innebygget toalett, dusj med regnfallsarmatur og vask med armatur. Arbeid utført av Skådalen Bygg AS (prosjektleder), rørleggerarbeid utført av Nils A. Knudsen elektrikerarbeid utført av Frode Dalen AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Arbeid utført av underleverandør til Skådalen Bygg AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Arbeid utført av Skådalen Bygg AS.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Malermester Dema AS. Arbeidet er utført i 2017. Fasadeoppussig av Gaupefaret 10-12. Inkludert maling av balkong på leilighetetsn østside og vestside.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det er utført drenering på bygget, men dette var før jeg flyttet inn i 2014.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det samsvarserklæring. Arbeid utført av Frode Dalen AS: el-arbeid i forbindelse med oppussing bad 2020. Elektrogruppen AS-2014, diverse installasjon stikk og tv uttak. Opplegg 2 antenneuttak. Lagt om kabel for ringeklokke. Byttet stikk for stekovn. Festet stikk. Opplegg for 3 lamper. Opplegg 3 stikk soverom. Stop Light Elektro - 2016 - Ny varmtvannstank - til/fra kobling Proff Elektriker AS - 2017, Installerte egen kurs til stekeovn.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, kontrollen ble utført av Infratek Elsikkerhet AS i 2021.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Det er el- lader i fellesgarasjene. Satt opp av Kåre Hagen og Co AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeids utført av Nils A. Knudsen AS i forbindelse med oppussing av bad 2020.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Utvidet badet med 0,5x 2 m. Tok av areal til soverom.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Det var det før jeg pusset opp badet i 2020. Fullstending utbedret etter oppussing av bad 2020.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Styret har oppfølging av sak om utbedring av en mindre del av felles tak på bygget som er gjort tidligere. Ingen planer om å utbedre ut over å følge opp reklamasjon ifbm denne saken.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Tilbakeslag av avløpsvann i vaskerom i felles kjeller år 2023. Vannledninger er utbedret i 2025 og alt ok.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Verdi- og lånetakst i 2014 - Utført av Andreas Grønstad Jahnsen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Dette var diskutert på generalforsamlingen 2025. Ingen planer i nær fremtid om å øke husleie.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Utbedret skade i balkongdekke balkong øst i 2025. Utbedret ihht anbefalinger fra MAXBO med Hey'di rep 45 og murmaling. Utbedret skade i mur 2023 på vegg i gang mot bad. Skade grunnet lekkasje fra gammel varmtvannstank i 2016. Ny varmtvannstank i 2016. Malt tak balkong vest i 2025. Det flekker av på taket, saken er meldt til styret og det vurderes ytterligere tiltak fra sameiet/aksjelaget. Litt treg åpning med dørhåndtak av balkongdør balkong øst.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: mikrobølgeovn, koketopp, stekeovn, kjøl/frys på kjøkken.
Følgende medfølger ikke: Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe stue/spisebord,
-Liftgardin på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger brukte ca. kr. 16 000,- for strøm og nettleie i år 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 092,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder, forretningsfører, lån/avdrag på fellesgjeld, grunnpakke fra Telia og trappevask.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Eiendomsskatt
- Strøm og ved
- Innboforsikring
- Evt. alarm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 562 057,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 248 227,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Selskapets navn er AS Holmenhavna 3 og består av 12 enheter. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.
Selskapets aksjekapital er kr 112 800, kroneretthundreogtolvtusenåttehundre, fordelt på 1 128 aksjer á kr 100, hvorav 8 aksjonærer besitter 91 aksjer á kr 100, og 4 aksjonærer 100 aksjer á kr 100.
Aksjonærene har dessuten et obligasjonslån i eiendommen på kr 216.000,-, fordelt på 12 andelsobligasjoner à kr 18.000,-. Obligasjonslånet er sikret ved pant i selskapets eiendom og forrentes ikke.
Aksjen kan ikke skilles fra andelsobligasjonen og en kjøper av en aksje må således også overta den tilhørende andelsobligasjon.

Forretningsfører er: Enqvist boligforvaltning AS.

Fasiliteter:
Det er felles sykkelbod i kjeller og sykkelstativ ved garasjen.
Felles vaskeri, snekkerbod og smørebod kan benyttes av aksjeeierne når det måtte ønske.

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan 2025-2035 - ligger vedlagt til salgsoppgaven.
Større vedlikehold:
2025: Utbedring av rør (våren)
2025: Spyling/rens av fasade (høsten)
2026: Kontroll av elektrisk anlegg
2027: Rørinspeksjon (etter utbedring)
2028: Utskifting av vinduer

Styrets arbeid:
2025: utbedret rør i vår.

2024: Spyling og kamerainspeksjon gjennomført 6.-7. august av Enviro.
Konklusjon: Avløpsrørene må fornyes. Stammene (som går fra loftet og ned i kjeller) må fornyes innen 2-4 år, det legges da en innvendig strømpe.
Bunnledningen (røret som er i kjeller og på tvers av bygget) og da spesielt strekk 2. må utbedres så fort som mulig.

2024: Tegnet ny avtale med Telia.
Større valgfrihet for alle. Alle får 50 poeng for å velge TV kanaler og 250 Mbps nedlastningshastighet.

Styreleder informerer om:
Aksjelaget har per i dag ingen planer om større vedlikeholdsprosjekter. Det elektriske anlegget fungerer godt, og vinduene har god isoleringsevne.
Selvfølgelig vil det kontinuerlig bli gjort vurderinger av vedlikeholdsbehovet fremover, men slik situasjonen er nå, har de ingen planer om omfattende eller kostbare tiltak.
Aksjelaget har en sunn økonomi og tilstrekkelig kapital til å håndtere mindre vedlikeholdsarbeid ved behov.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 86 737,-pr. 31.12.2024

Handelsbanken lån nr. 8398.71.71912, nominell flytende rente 7,200 % p.a. Effektiv rente 7,500 % p.a.tatt opp 13. juli 2017 dels som refinansiering for eksisterende lån og dels for fasaderehabilitering.
Restsaldo pr 07.08.25 kr 965 198,- Innfris 30.06.2042.

Det er ikke IN-ordning.

Fellesformue
Kr 48 505,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 149 486,-. Overskuddet ble overført til aksjelagets egenkapital.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må søkes til styret.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 933958574

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 364 kvm (Eiertomt)
Aksjelaget har pent opparbeidet tomt med store grønområder og asfaltert området med garasjeplasser som leies ut.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populær og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde nær Holmendammen mellom Slemdal og Gressbanen. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med kort vei til Holmenkollanlegget med mulighet for hopp, langrenn, skiskyting og rulleski. I tillegg er det kort vei til Tryvann skisenter og klatrepark.

Kort vei til skoler, barnehager, T-bane og Slemdalsenteret som har et godt utvalg av forretninger. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny Gressbanen, Coop Extra Slemdal, Kiwi Slemdal eller Matkroken på Gressbanen. Nærbutikk Joker med åpningstider 7 dager i uken. Slemdal- og Vinderen senter har et godt og variert utvalg av forretninger.

Nye Holmen barneskole i Bjørnveien ligger få minutters gange fra boligen.

God offentlig kommunikasjon med buss nr. 46 fra Holmenhavna og T-banestasjon på Slemdal og Smestad som bruker få minutter til Sentrum. Gressbanen idrettsbane med skøyteis på vinteren og fotballbane sommerstid. Området kan også tilby bl.a. tennisbaner på Holmenkollen tennisklubb samt flotte turområder rundt Holmendammen, og med flotte skogsstier opp til Midtstuen og videre innover i marka. Kort vei også til Gressbanen/Ready idrettsanlegg og Hemingbanen/Heming med supre aktivitetsmuligheter for store og små (både sommer som vinter.)

Boligen ligger tilbaketrukket til og har en solrik og skjermet hage der barn kan ferdes trygt og fritt. Dette er et meget barnevennlig område og perfekt å bo i for barnefamilier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 25.09.1950. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-4801, Vassfaret og Gaupefaret. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Gaupefaret 18 - Rehabilitering av bad - H0302
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555226

Bjørnveien 78 - tilbygg under terreng og bruksendring av deler av kjeller og loft til hoveddel
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458601

Stasjonsveien 19 C - Oppføring av garasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305968

Stasjonsveien 19 D - Tilbygg, underbygg, fasadeendring og bruksendring av kjeller til bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306286

Stasjonsveien 19 E-F - Oppføring av tomannsbolig - Tidligere adresse Stasjonsveien 19 C
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305967

Stasjonsveien 24 B - Oppgradering av eksisterende basestasjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202215882

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/1273:
12.09.1951 - Dokumentnr: 8368 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

02.10.1951 - Dokumentnr: 11469 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

03.07.1953 - Dokumentnr: 8928 - Bestemmelse om veg
ANG KOMUNAL OVERTAGELSE AV VEG 1034

13.07.1959 - Dokumentnr: 8557 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1381
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1959 - Dokumentnr: 10475 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1990 - Dokumentnr: 77408 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:864
Bestemmelse om vann/kloakkledning

01.06.1951 - Dokumentnr: 6290 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:536

20.12.1990 - Dokumentnr: 77408 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:864
Div. bestemmelser

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 150,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 156 307,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. august 2025

Megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren.

Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Gaupefaret 10

Gaupefaret 10

Nabolaget Løkkaskogen/Besserud søndre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	587 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	23 min 1.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 3.7 km

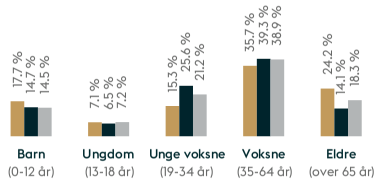
Offentlig transport

Holmenhavna	Linje 46	3 min 0.2 km
Slemdal	Linje 1	13 min 1 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	5 min 2.6 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.1 km

Barnehager

Villa Utsikten Frilufts- og id...	27 barn	7 min 0.6 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år)	38 barn	13 min 1 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å...	44 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løkkaskogen/Besserud søndre	1 708	744
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Holmenkollen Tennisklubb	5 min
Gressbanen	6 min
Heming Treningssenter	19 min
SATS Njårdhallen	19 min

«Deilig med nærhet til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gaupefaret 10, 0773 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 1273
Aksjenummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 10.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2963 **Referansenummer:** YE1223

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser (2020).
Vegger: malte flater, fliser(2020).
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte glatte dører med pyntelister.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbar glassdør, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Foliert profilert innredning, fliser over benk, belysning under overskap, takoppføring, lyslist, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

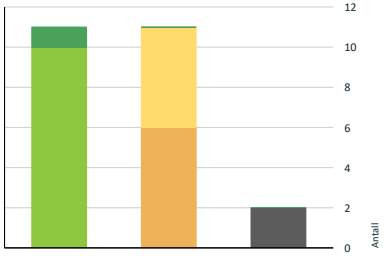
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører - 3**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 3 stk. soverom hvorav et med utgang til balkong, mellom gang, kjøkken, bad/wc, stue med peis og utgang til balkong.
Det medfølger/disponeres boder.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
U-verdi tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
U-verdi tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører - 3

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
U-verdi tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - 2

Bygningen har teak hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke, en belagt med fliser i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Noe bom/hullyd under fliser.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ca. 5,4 kvm

Tilstandsrapport



Ca. 2,2 kvm

INNVENDIG

Overflater

Gulv: parkett, fliser (2020).
Vegger: malte flater, fliser(2020).
Himling: malte flater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på parkett, noe bom/hullyd under fliser, noe knirk og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue, ingen avvik registrert



Nivellering entré/soverom, ingen avvik registrert

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med pyntelister.

Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbar glassdør, vegghengt toalett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2 ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



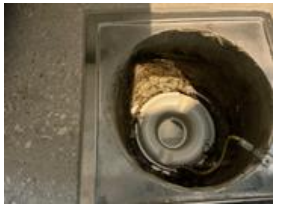
Svakt fall på hovedgulv, fall i våtsonen ca. 15 mm.

2 ETASJE > BAD/WC

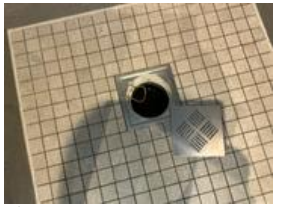
Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Hovedsluk



Hjelpesluk i våtsonen

2 ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Foliert profilert innredning, fliser over benk, belysning under overskap, takoppføring, lyslist, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling på sidevange, noe ujevnheter, noe slitasje mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikeholds må forventes.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Lekkasjevarsler er montert til fordel for avrenning til sluk

TG RJ Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   På arbeider utført i nåværende eier sin tid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

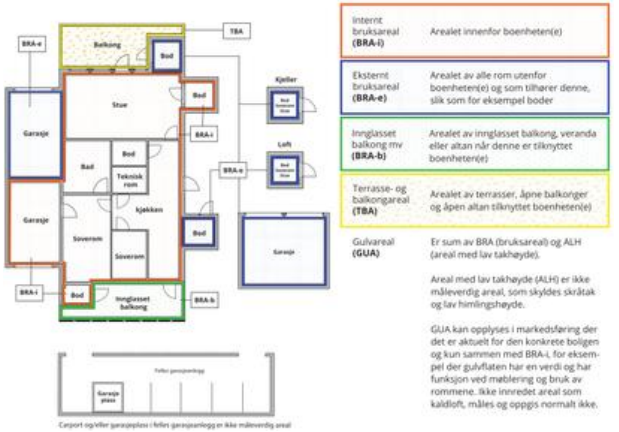
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	73	6		79	8
SUM	**73**	**6**			**8**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, 3 stk. soverom, et m/utg balkong, Stue m/peis og utg balkong, Kjøkken, Bad/wc, Mellom gang		

Kommentar

Loftsbod: ca. 12 kvm. gulvareal
Kjellerbod: ca. 5,8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad i 2020 iht eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1273		0	5359.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gaupefaret 10

Hjemmelshaver
Holmenhavna 3 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6/Holmenhavna 3 AS	933958574	6	Enqvist Eiendomsforvaltning AS	Pia Minker

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
6	48 505	*31.12.2024*	867 373	*31.12.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Slemdal/Gressbanen. Nærhet til alle typer skoler fra barneskoler til videregående, samt et godt utvalg av barnehager. Området har store grønne rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Det er flere nærbutikker i kort avstand fra boligen. Ellers er det kort vei til handlesenteret på Slemdal og Vinderen bredt utvalg av butikker. Handlesenter på Røa byr på alt av servicefasiliteter. Med andre ord har du alt du måtte trenge like i nærheten. Gangavstand til buss 46 er ca. 5min unna og T-banelinje 1 Frognerseteren ca. 10-12 min unna. Med disse kollektivtilbudene når du sentrum på maks 15 min. Det er i tillegg flotte tur, sports- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, blant annet Holmensletta med skøytebane om vinteren og fotballbane om sommeren, Njårdhallen, Holmendammen og Ready idrettsklubb på Gressbanen med stort tilbud av idrett som fotball, alpint, bandy m.m. Holmenkollen tennisklubb er kun minutter unna. I vintersesongen tar man enkelt t-banen fra Slemdal opp til Frognerseteren for å gå langrenn, stå på ski i Tryvann eller ake i Korketrekkeren.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i aksjeselskapet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til aksjeselskapets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for aksjeselskapet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1951

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	933958574			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	
2	10.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1273
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YE1223

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Minker, Pia Michelle	9578-5999-4-1182693	2025-08-07 23:59:52

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0388/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gaupefaret 10, 0773 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Pia Michelle Minker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21351365
Forsikret i: DnB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2020 Nytt bad i hht til standarder 2020 , utvidet det gamle med 0,5 m x 2. Innebygget toalett, dusj med regnfallsarmatur og vask med armatur. Arbeid utført av Skådalen Bygg AS (prosjektleder), rørleggerarbeid utført av Nils A. Knudsen elektrikerarbeid utført av Frode Dalen AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Underleverandør til Skådalen Bygg AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skådalen Bygg AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malermester Dema AS. Arbeidet er utført i 2017 Fasadeoppussig av Gaupefaret 10-12. Inkludert maling av balkong på leilighetetsn østside og vestside

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført drenering på bygget, men dette var før jeg flyttet inn i 2014.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frode Dalen AS: el-arbeid i forbindelse med oppussing bad 2020. Elektrogruppen AS- 2014 Div installasjon stikk og tv uttak. Opplegg 2 antenneuttak. Lagt om kabel for ringeklokke Byttet stikk for stekovn. Festet stikk. Opplegg for 3 lamper. Opplegg 3 stikk soverom. Stop Light Elektro - 2016 - Ny varmtvannstank - til/fra kobling Proff Elektriker AS - 2017, Installerte egen kurs til stekeovn

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Infratek Elsikkerhet AS i 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er el- lader i fellesgarasjene. Satt opp av Kåre Hagen og Co AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nils A. Knudsen AS i forbindelse med oppussing av bad 2020

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Utvidet badet med 0,5x 2 m. Tok av areal til soverom

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Det var det før jeg pusset opp badet i 2020. Fullstending utbedret etter oppussing av bad 2020

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Styret har oppfølging av sak om utbedring av en mindre del av felles tak på bygget som er gjort tidligere. Ingen planer om å utbedre ut over å følge opp reklamasjon ifbm denne saken.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Tilbakeslag av avløpsvann i vaskerom i felles kjeller år 2023. Vannledninger er utbedret i 2025 og alt ok.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst i 2014- Utført av Andreas Grønstad Jahnsen

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Dette var diskutert på generalforsamlingen 2025. Ingen planer i nær fremtid om å øke husleie

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Utbedret skade i balkongdekke balkong øst i 2025. Utbedret ihht anbefalinger fra MAXBO med Hey'di rep 45 og murmaling Utbedret skade i mur 2023 på vegg i gang mot bad. Skade grunnet lekkasje fra gammel varmtvannstank i 2016. Ny varmtvannstank i 2016. Malt tak balkong vest i 2025. Det flekker av på taket, saken er meldt til styret og det vurderes ytterligere tiltak fra sameiet/aksjelaget Litt treg åpning med dørhåndtak av balkongdør balkong øst.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0388/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Minker, Pia Michelle	2025-08-07

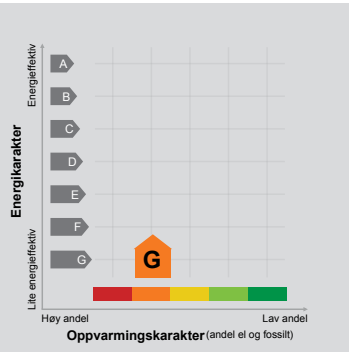
Identifikasjon

bankID Minker, Pia Michelle

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gaupefaret 10
Postnummer	0773
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80097905
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-29160
Dato	23.09.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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 beredere reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Allé Eiendom AS
Bygdøy Allé 34
0265 OSLO

Att: Marthe Skabo

Oslo, 07.08.2025

Deres ref: 13-0388/25
Vår ref: 327-1-04
Eiendommens navn: AS Holmenhavna 3
gnr 33 bnr 1273 i OSLO kommune
Adresse: Gaupefaret 10, 0773 OSLO
Org. nr.: 933958574
Selger: Minker, Pia Michelle

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 933958574

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	6 092,00	
Garasje	kr	400,00	
Totalt	**kr**	**6 492,00**	**pr. mnd.**

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no Telefon: 22 80 95 95 https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Handelsbanken lån nr. 8398.71.71912, nominell flytende rente 7,200 % p.a.
Effektiv rente 7,500 % p.a.tatt opp 13. juli 2017 dels som refinansiering for eksisterende lån og dels for fasaderehabilitering.
Restsaldo pr 07.08.25 kr 965 198,-
Innfris 30.06.2042.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 48 505,-
Andel gjeld:	kr 86 737,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 456-555 (04)
Pålydende: 100,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 6
Pålydende: 18000,00
Leilighetsnr.: 327-1-04
Aksjeboenhetsnr.: 04
Bolignr.: H0202

Noterte heftelser/pantattest:

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

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

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no Telefon: 22 80 95 95 https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 570,- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 400,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 833,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Pål Magne Berg
Mobil: 92857324
E-post: AS-Holmenhavna-3@styremail.no

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Obligasjon pålydende nr. 18 000,-

Nye eiere skal godkjennes av styret. Megler må selv innhente styregodkjenning direkte fra styret, se kontaktinfo i dette brevet. Kopi av godkjenningen sendes eierskifte@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker drifstkostnader, se regnskapet.

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vedlegg
Kopi styrets leder

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

VEDTEKTER FOR AS HOLMENHAVNA 3

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

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

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

Kun fysiske personer kan være aksjonærer. En aksjonær kan kun ha enerett til én bolig i selskapet. Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

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

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

2.2 Eierskifte[1]

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

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

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

3.2 Aksjeeiers død

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

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

3.3 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

---

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

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

Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler.[2]

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt[3]

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt[4]

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

[2] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
[3] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle aksjeeierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.
[4] Også selskapets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 2.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling[5] og innkriving

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

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

Felleskostnader fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

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

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

[5] De nye reglene innebærer ikke noen endring i kostnadsfordelingen mellom aksjeeierne. Det anbefales å ta inn i vedtektene den gjeldende kostnadsfordelingen.

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre[7]

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

[6] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.
[7] Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksjepost gir en stemme.

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

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

7.10 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

7.11 Styrets årsberetning

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

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

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

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

7.12 Forretningsfører

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

7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.3 Kommunikasjon med aksjonær

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

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

HUSORDENSREGLER AS Holmenhavna 3

Revidert i ordinær generalforsamling 28.02.2019

GENERELT

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

YTRE ROM

Med ytre rom menes her fellesarelaer som oppgangen og gang i kjeller, det menes også her gårdsplass og hagen.

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

FELLESROM

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

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

AS Holmenhavna 3

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

INDRE ROM

Med indre rom menes aksjeeiernes egne leiligheter, samt boder.

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

Vedlegg 1 til husordensregler

Ordensregler for vaskeriet

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

AS Holmenhavna 3

Vedlegg 2 til husordensregler

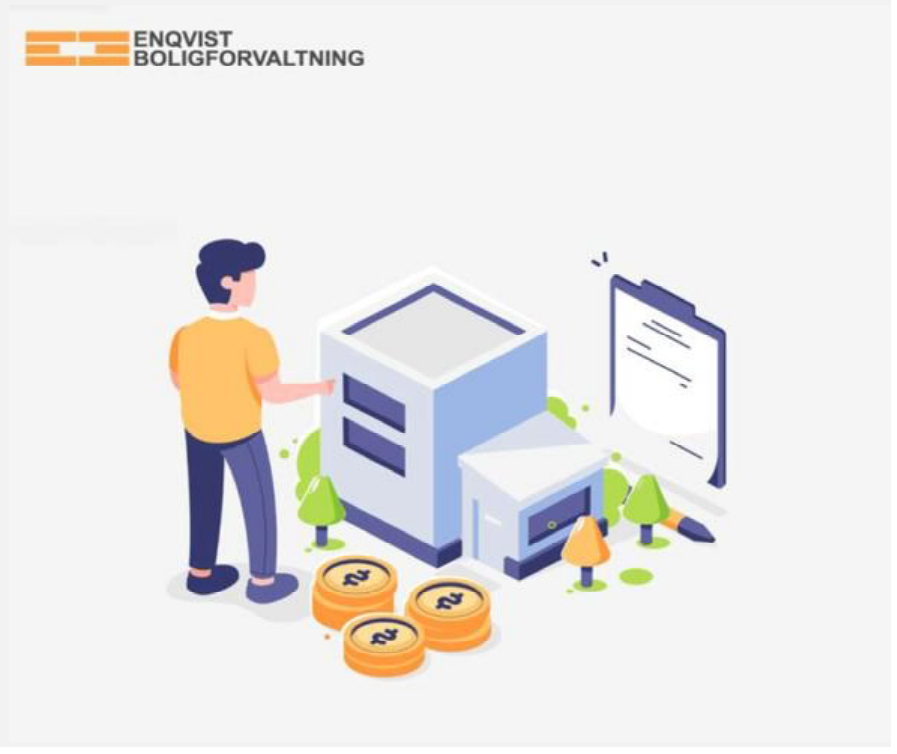
Ordensregler smørebod

Smøreboden er til felles bruk av samtlige beboere

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i AS Holmenhavna 3

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dhondup@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i AS Holmenhavna 3 gir herved:

……

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 03.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AS Holmenhavna 3

Tid: 03.04.2025 kl. 18.00-20.00
Sted: Holmen skole, Bjørnveien 109, 0773 Oslo

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap 2024. Revisjonsberetning vil bli ettersendt.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra seksjonseier / styret: Orientering om vedlikeholdsplan 2025-2035
5. Sak fra seksjonseier / styret: Økning av styrets honorar for 2024
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg

Oslo, 26.03.2025
på vegne av styret i AS Holmenhavna 3

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har våren bestått av:

Styreleder	Rikke Næss Wilhelmsen
Styremedlem	Alex Ivanov
Styremedlem	Ragnhild Audestad
Varamedlem	Haakon Vestmo

Nytt styre høsten 2024:

Styreleder	Rikke Næss Wilhelmsen
Styremedlem	Petter Westby
Styremedlem	Ragnhild Audestad
Varamedlem	Karin Heyerdahl Fürst Holtmann

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Aksjelagets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 12 seksjoner.

AS Holmenhavna 3 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933958574 og ligger i Oslo kommune. Aksjelaget er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 933958574.

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

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

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

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

4. EIERSKIFTER
1 andel har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Januar	**Februar** *Bytte av manometer, justering av vanntrykk 07.02.24	**Mars**	**April** *11.04.24 Befaring BOVG lekkasje i Tom sin bod *Ansatt ny renholder Ida Marie Lie for trappevask
Mai *13.05 General-forsamling	**Juni** *Rydding av sykkelbod	**Juli**	**August** *Spyling og kamerainspeksjon gjennomført 6.-7. august av Enviro. Konklusjon: Avløpsrørene må fornyes. Stammene (som går fra loftet og ned i kjeller) må fornyes innen

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

			2-4 år, det legges da en innvendig strømpe. Bunnledningen (røret som er i kjeller og på tvers av bygget) og da spesielt strekk 2. må utbedres så fort som mulig. *Kopiering av systemnøkler *06.08.24 Ekstraordinær generalforsamling som avholdt digitalt. Nytt styret ble valgt.
September *Re-forhandling av lån *Vedlikehold av garasjedørene	**Oktober** *14.10. Dugnad Gjøremålsliste: Male kjellergulv i nr. 10 og 12 (før inngang til bodene) Reparere sår i tak i nr. 10 Tømming av takrenner til garasje. Forts. Oktober Reparere sår i fasaden ved inngang kjellerdør. Feste og klargjøre løv fangere. **Forts. oktober** Støvsuge og vaske kjeller gulv mellom nr. 10 og nr. 12. Bære inn utemøbler. Ta inn trampoline duk	**November** *Inspeksjon av bunnrør ute 21.11.24. Skal legges strømpe til våren. *Reforhandlet tv og internettavtale med Telia november 2024. Ni andelseiere har behov for økt nedlastnings hastighet.3 har 500 mbit, 2 har 250 mbit og 5 har 100 mbit. **Forts. november** *Tilsyn av fyringsanlegg ble gjennomført 27.11.24 av Brann og rednings-	**Desember** *Tegnet ny avtale med Telia. Større valgfrihet for alle. Alle får 50 poeng for å velge TV kanaler og 250 Mbps nedlastningshastighet.

	og sikkerhets netting for vinteren. Ta inn blomsterpotter. Rake løv. Innkjøp av høytrykkspyler, støvsugerpose til felles industri-støvsuger. Maling av kjellergang og reparasjon av vegg i oppgangen til nr. 12. **Befaring BOVG** 31.10.24 BOVG kom for å reparere lekkasje på taket på reklamasjon. Måtte avbryte arbeidet da liften satt seg fast i plenen. Utsatt til våren 2025.	etaten etter at styret purret på dem	

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Se punkt 5.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 26.03.2025
Styret i AS Holmenhavna 3

Resultatregnskap

AS Holmenhavna 3

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		824 736	824 736	770 904
Andre inntekter	2	59 020	104 400	80 190
Sum driftsinntekter		**883 756**	**929 136**	**851 094**
Styrehonorar		30 000	30 000	20 000
Andre personalkostnader	3	29 378	29 378	25 704
Kommunale avgifter		147 311	150 128	125 910
Vedlikehold	4	154 191	188 000	61 994
Kollektiv avtale TV/bredbånd		87 509	87 508	83 419
Driftskostnader	5	63 152	75 571	86 595
Honorarer	6	74 991	70 016	66 661
Forsikring		92 072	92 000	87 284
Andre kostnader	7	7 730	11 290	6 776
Sum driftskostnader		**686 333**	**733 891**	**564 341**
Driftsresultat		**197 423**	**195 245**	**286 753**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	18 194	10 000	14 514
Finanskostnader	9	75 132	75 000	69 112
Netto finansresultat		**-56 937**	**-65 000**	**-54 598**
Årets resultat		**140 486**	**130 245**	**232 155**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		140 486	0	232 155
Sum overføringer		**140 486**	**0**	**232 155**

Balanse

AS Holmenhavna 3

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	280 000	280 000
Sum anleggsmidler		**280 000**	**280 000**
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		0	87 509
Bankinnskudd mv.	11	554 871	486 414
Sum omløpsmidler		**554 871**	**573 923**
Sum eiendeler		**834 870**	**853 922**
EGENKAPITAL OG			
GJELD Egenkapital			
Aksjekapital		112 800	112 800
Annen egenkapital		-484 804	-625 290
Sum egenkapital	**12**	**-372 004**	**-512 490**
Gjeld			
Borettsinnskudd		216 000	216 000
Langsiktig gjeld	13	978 454	1 129 292
Sum langsiktig gjeld		**1 194 454**	**1 345 292**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		6 492	13 511
Leverandørgjeld		35	0
Påløpte kostnader		4 726	4 690
Annen kortsiktig gjeld **Sum**	14	1 168	2 919
kortsiktig gjeld		**12 421**	**21 120**
Sum gjeld		**1 206 875**	**1 366 412**
Sum egenkapital og gjeld		**834 870**	**853 922**
Pantstillelser		**1 194 454**	**1 345 292**

OSLO, 31.12.2024
Styret for AS Holmenhavna 3

Rikke Næss Wilhelmsen	Ragnhild Audestad	Petter Westby
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasjeleie	38 400	38 400	38 400
Vaskeri	14 620	6 000	2 990
Andre inntekter	0	60 000	34 000
Bruttoinntekt elbillading	6 000	0	4 800
Sum	**59 020**	**104 400**	**80 190**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
lønn Til Ansatte	20 000	20 000	18 397
Feriepenger	2 040	2 040	1 877
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	5 165
Arb.giv.avg. avs. feriepenger	288	288	265
Sum	**29 378**	**29 378**	**25 704**

Selskapet har en ansatt. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedl bygning - utvendig	4 294	80 000	0
Vedlikehold uteareales	23 864	10 000	42 763
Vedl bygning - innvendig	218	5 000	0
Vedlikehold vaskeri	0	4 000	9 880
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	7 171	10 000	8 382
Tavler og skilt ute	429	0	0
Vedlikehold VVS	112 818	65 000	0
Vedlikehold elektro	0	6 000	0
Vedlikehold lyspærer, lysrør etc.	398	0	0
Vedlikehold brannvernanlegg	0	0	969
Vedlikehold diverse	4 999	8 000	0
Sum	**154 191**	**188 000**	**61 994**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm felles, mln 87893	17 813	25 000	16 770
Annen renovasjon	0	1 000	0
Gressklipping	27 910	26 642	25 373
Snebrøyting, strøing, m.m.	17 429	17 429	38 333
Utgiftsført utstyr	0	0	1 349
Vaktmestertjenester	0	0	1 625
Dugnad	0	5 000	3 009
Porto	0	500	136
Sum	**63 152**	**75 571**	**86 595**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 013	9 463	9 013
Forretningsførsel	59 750	59 750	56 883
Ekstra forretningsførsel	4 875	0	0
Andel systemkostnader	550	0	0
Beboerportal	803	803	765
Sum	**74 991**	**70 016**	**66 661**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 090	1 990
Styreutgifter	0	2 000	1 033
Dugnader, Tilstelninger	2 732	0	886
Bankomkostninger	2 593	4 200	2 445
Øvrige driftskostnader	275	3 000	435
Øreavrunding	0	0	-13
Sum	**7 730**	**11 290**	**6 776**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	0	0	12
Renteinntekter bank	8 661	2 000	5 879
Andre finansinntekter	9 533	8 000	8 623
Sum	**18 194**	**10 000**	**14 514**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter Husbanken	3 813	8 000	6 360
Renter lån 71912 - HB	71 319	67 000	62 752
Sum	**75 132**	**75 000**	**69 112**

Note 10 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	657 242	145 517	802 759
Anskaffelseskost 31.12	657 242	145 517	802 759
Akkum avskrivning 01.01	522 759		522 759
Akkum avskrivning 31.12	522 759		522 759
Bokført verdi 31.12	***134 483***	***145 517***	***280 000***
Antatt levetid	100		
Avskrivningsplan	0		

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

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44509	247 984	187 391
BN 9235 17 02615	299 291	290 861
9666 01 47990 skatt	7 595	8 161
Sum	**554 871**	**486 414**

Note 12 Egenkapital (Udekket tap)

	Aksje-kapital	Annen egenkapital	Sum
Sum egenkapital 01.01.	112 800	-625 290	-512 490
Årets resultat		140 486	140 486
Sum egenkapital 31.12.	**112 800**	**-484 804**	**-372 004**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**8398.71.71912**
Lånetype	Pantelån/Annuitet
Opptaksår	2017
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,20 %
Beregnet innfridd	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 230 000
Lånesaldo 01.01. :	1 005 532
Ordinære avdrag i året	27 078
Ekstraordinær innbetaling i året	0
Lånesaldo 31.12.	**978 454**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	810 142
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	978 454
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	280 000

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	-566	0
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	204	253
Skyldig feriepenger	1 530	1 877
Påløpte renter	0	790
Sum	**1 168**	**2 920**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	552 803
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	140 486
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	-150 838
C. Disponible midler 31.12	**542 450**
Årets endring i disponible midler	-10 353
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	554 871
- Kortsiktig gjeld	-12 421
= Disponible midler 31.12	**542 450**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 1:	**Orientering om vedlikeholdsplan 2025-2035**
Forslagsstiller:	**Rikke Næss Wilhelmsen**
Flertallskrav:	**2/3-flertall / alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Forslag til ny vedlikeholdsplan for nytt styre. Det er behov for en vedlikeholdsplan som følges av styret i årene fremover. Dette for å sikre tilstrekkelig vedlikehold av bygget vårt, god økonomisk styring og at arbeidsoppgavene ikke skal hope seg opp for de som har styrevervene.

Forslag til vedtak:

Det vedtas at syret fremover skal følge en vedlikeholdsplan, planlegge budsjettet deretter og holde vedlikeholdsplanen oppdatert.

Styrets innstilling:

Styret sin innstilling er at styret fremover følger vedlikeholdsplanen for 2025-2035

Vedlikeholdsplan 2025-2035

År	Oppgave	Kostnad	Ansvarlig
2025	Inspeksjon av tak og rens av takrenner	10,000 NOK	Styret / leverandør
2025	Boning av gulv i oppgangene (høst)	8,000 NOK	Styret / renholdsfirma
2025	Høytrykksspyling av trapper til hage (vår)	kr -	Styret / leverandør
2025	Beising av trapper til hage (vår)	kr 4 000,00	Styret / malerfirma
2025	Utbedring av rør (våren)	500,000 NOK	Styret / rørleggerfirma
2025	Spyling/rens av fasade (høsten)	25,000 NOK	Styret / spesialistfirma
2025	Høytrykksspyling av trapper til hage (vår)	5,000 NOK	Styret / leverandør
2026	Kontroll av elektrisk anlegg	15,000 NOK	Styret / elektriker
2026	Maling av garasjerekken (sommer)	kr 5 000,00	Styret / dugnad
2026	Høytrykksspyling av trapper til hage (vår)	kr -	Styret / leverandør
2027	Boning av gulv i oppgangene (vår)	8,000 NOK	Styret / renholdsfirma
2027	Rørinspeksjon (etter utbedring)	25,000 NOK	Styret / rørleggerfirma
2027	Maling av kjellerganger (høst)	kr 5 000	Styret / malerfirma
2027	Høytrykksspyling av trapper til hage (vår)	kr -	Styret / leverandør
2027	Beising av trapper til hage (vår)	kr 4 000,00	Styret / malerfirma
2028	Feietilsyn - påminnelse til Brannvesenet		Styret
2028	Utskifting av vinduer	200,000 NOK	Styret / leverandør
2028	Boning av gulv i oppgangene (høst)	8,000 NOK	Styret / renholdsfirma
2028	Høytrykksspyling av trapper til hage (vår)	kr -	Styret / leverandør
2029	Sjekk av tak/taksten og eventuell vurdere utbedringer	kr -	Styret / spesialistfirma
2030			
2031			
2032			
2034			
2035			

Frekvens

Høytrykksspyling	Årlig	Når
Beising av trapper ute	Hvert tredje år	2025, 2028, 2031
Spyling/rens av fasade	Hvert 4.-5. år eller ved synlige tegn på grønske og smuss	2025, 2030, 2035
Feietilsyn	Hvert 4. år	2024, 2028, 2032
Maling av kjellerganger	Hvert 8.-10. år	2025, 2035
Maling av garasjerekken	Hvert 5. -10 år	2025, 2030, 2035
Boning av gulv i oppganger	Hvert 2. år	2025, 2027, 2029
Kontroll av elektrisk anlegg		2026

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 2:	**Økning av styrets honorar for 2024**
Forslagsstiller:	**Styret ved styreleder Rikke Næss Wilhelmsen**
Flertallskrav:	**alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Styret har hatt en økning arbeidsmengde og aktivitet grunnet vedlikeholdsarbeid, innhenting av anbud, gjennomgang av regnskap, reforhandling av lån og internettavtale.

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av det ovennevnte økes styrets honorar i 2024 fra 30 000kr til 60 000kr. Kostnadene finansieres over felles budsjett.

Styrets innstilling:

Styret sin innstilling til forslaget er at honoraret økes fra 30 000kr til 60 000kr for 2024 grunnet økt arbeidsmengde.

Budsjett AS Holmenhavna 3 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	824 736	824 736
Felleskostnader		**824 736**	**824 736**
3630	Garasjeleie	38 400	38 400
3640	Vaskeri	16 000	14 620
3900	Andre inntekter	60 000	0
3903	Bruttoinntekt elbillading	0	6 000
Andre inntekter		**114 400**	**59 020**
Sum driftsinntekter		**939 136**	**883 756**
5330	Styrehonorar	30 000	30 000
Styrehonorar		**30 000**	**30 000**
5000	lønn Til Ansatte	20 000	20 000
5090	Feriepenger	2 040	2 040
5400	Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5401	Arb.giv.avg. avs. feriepenger	288	0
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	0	288
Andre personalkostnader		**29 378**	**29 378**
6320	Kommunale avgifter	165 446	147 311
6322	Eiendomsskatt	3 000	0
Kommunale avgifter		**168 446**	**147 311**
6600	Vedl bygning - utvendig	80 000	4 294
6605	Vedlikehold uteareale r	10 000	23 864
6610	Vedl bygning - innvendig	5 000	218
6611	Vedlikehold vaskeri	4 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	7 171
6616	Tavler og skilt ute	0	429
6620	Vedlikehold VVS	665 000	112 818
6625	Vedlikehold elektro	6 000	0
6626	Vedlikehold lyspærer, lysrør etc.	0	398
6690	Vedlikehold diverse	8 000	4 999
Vedlikehold		**788 000**	**154 191**
7690	Kabel-TV	87 508	87 509
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**87 508**	**87 509**
6340	Strøm felles, mln 87893	25 000	17 813
6380	Annen renovasjon	1 000	0
6383	Gressklipping	26 642	27 910
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	17 429	17 429
6791	Dugnad	5 000	0
6940	Porto	500	0
Driftskostnader		**75 571**	**63 152**

Budsjett AS Holmenhavna 3 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6700	Revisjon	9 463	9 013
6710	Forretningsførsel	61 800	59 750
6711	Ekstra forretningsførsel	0	4 875
6714	Andel systemkostnader	2 200	550
6715	Beboerportal	0	803
Honorarer		**73 463**	**74 991**
7500	Forsikringspremie	101 446	92 072
Forsikring		**101 446**	**92 072**
7400	Kontingenter	2 090	2 130
7710	Styreutgifter	2 000	0
7711	Dugnader, Tilstelninger	0	2 732
7770	Bankomkostninger	4 200	2 593
7790	Øvrige driftskostnader	3 000	275
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**11 290**	**7 730**
Sum driftskostnader		**1 365 102**	**686 333**
Driftsresultat		**-425 966**	**197 423**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Renteinntekter bank	2 000	8 661
8070	Andre finansinntekter	8 000	9 533
Finansinntekter		**10 000**	**18 194**
8151	Renter Husbanken	10 000	3 813
8152	Renter lån 71912 - HB	70 000	71 319
Finanskostnader		**80 000**	**75 132**
Netto finansresultat		**-70 000**	**-56 937**
Årets resultat		**-495 966**	**140 486**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Valg

Styreleder: Pål Berg stiller til valg for 2 år

Styremedlem: Petter Westby stiller til valg for 2 år

Styremedlem: Ragnhild Audestad fortsetter ut 2025.

Rikke Næss Wilhelmsen trer ut av styret.

BankID Signing
Pål Magne Berg
2025-04-07

BankID Signing
Rikke Næss Wilhelmsen
2025-04-07

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
AS Holmenhavna 3
Dato: 03.04.2025, kl. 18:00
Sted: Holmen skole

Konstituering

- 10 aksjer var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rikke Næss Wilhelmsen ble valgt som møteleder og Marcus Dhondup ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Pål Berg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak: Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 140 486 og en egenkapital på kr -372 004, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Vedtak: Godkjent

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 60 000 basert for nettopp denne perioden.
   Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering.

5. **Orientering om vedlikeholdsplan 2025-2035**

   Flertallskrav: alminnelig flertall

   Bakgrunn for sak:
   Forslag til ny vedlikeholdsplan for nytt styre. Det er behov for en vedlikeholdsplan som følges av styret i årene fremover. Dette for å sikre tilstrekkelig vedlikehold av bygget vårt, god økonomisk styring og at arbeidsoppgavene ikke skal hope seg opp for de som har styrevervene.

   Forslag til vedtak:
   Det skal foreligge en vedlikeholdsplan som styret skal forholde seg til.

   vedtas at syret fremover skal følge en vedlikeholdsplan, planlegge budsjettet deretter og holde vedlikeholdsplanen oppdatert.

   Styrets innstilling:
   Styret sin innstilling er at styret fremover følger vedlikeholdsplanen for 2025-2035

   Vedtak: Forslaget til vedtak ble vedtatt med 9 stemmer for og 2 stemmer mot.

6. **Valg**

   Følgende styre er foreslått:

Styreleder:	Pål Berg stiller til valg for 2 år
Styremedlem:	Petter Westby stiller til valg for 2 år
Styremedlem:	Ragnhild Audestad fortsetter ut 2025.
Varamedlem:	Håkon Vestmo stiller til valg for 1 år

   Vedtak: Samtlige kandidater ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen blir sendt til digital signering.

Møtet ble avsluttet kl. 18:49

Holmen skole, 7. april 2025

Rikke Næss Wilhelmsen
møteleder

Pål Berg
seksjonseier

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
GAUPEFARET 10

Dato: 07.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516572
8672255

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1273

Vi viser til bestilling av 20250806 for GAUPEFARET 10.

GNR. 33 BNR. 1273

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1951.

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

5364 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 for Geodata
Matrikkelenheten

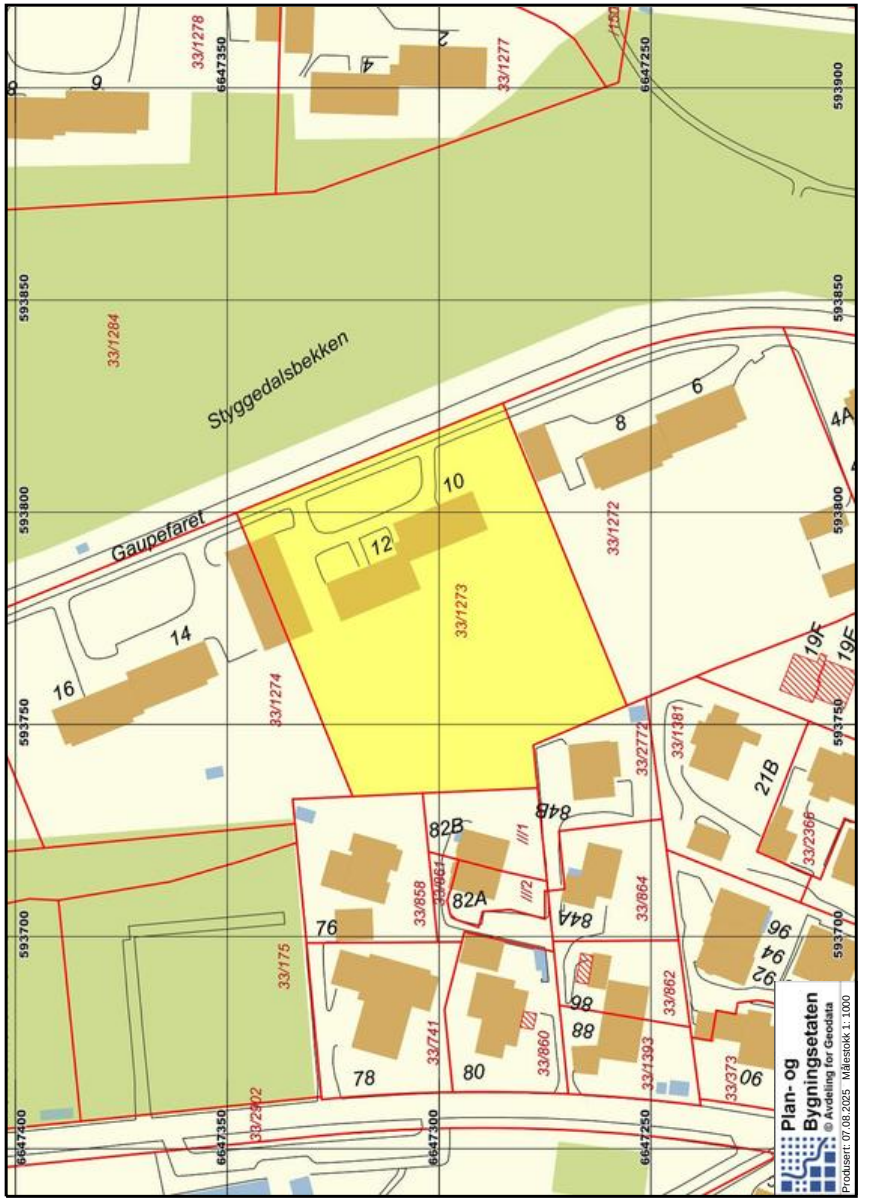
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



A p p r o b a s j o n.

J.nr. 3349/52. FG/EB.

Ad: gnr. 33 av bnr. 536, p. 3, Holmenhavna 3, Östre Holmen.

Anmelder: Jens Fran, Prinsensgt. 21, Oslo.

Eier: A/S Holmenhavna 3, v/Jens Fran, s.a.

Arbeidets art: Garasje for 8 biler.

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

For øvrig vises til brannsjefens uttalelse som vedlegges i gjenpart.
Det må anordnes branngavl som antydet med rödt.
For øvrig vises til nedenfor nevnte punkter nr. 1, 2 og 3.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material-og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-51,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48 ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

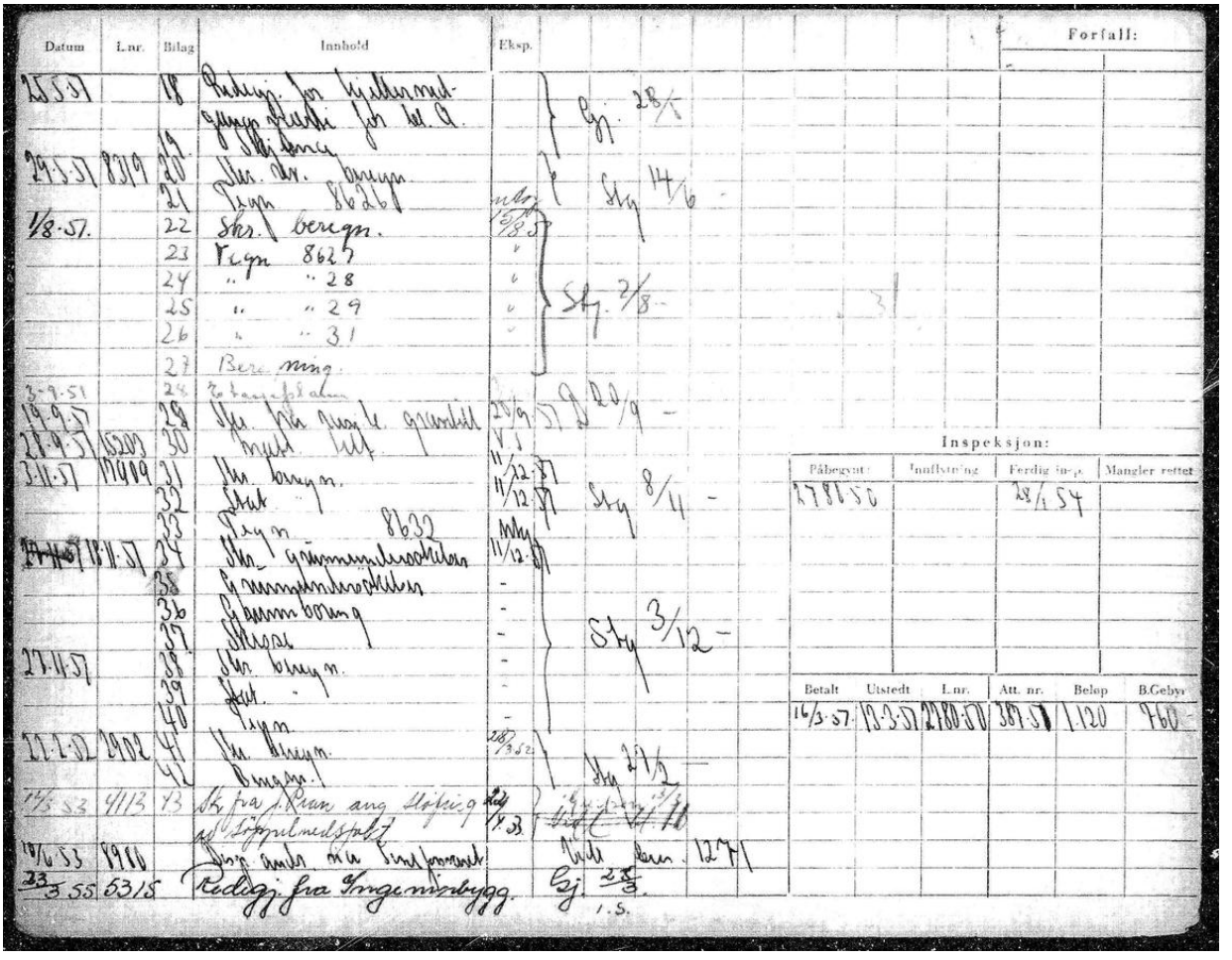
Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til Heisekontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 11. november 1952.

Sverre Hurum.

Finn Giertsen.



Datum	L.nr.	Bilag	Innhold	Eksp.	Forfall:
25.5.57		18	Rekvisisjon for kjøkkenmaskiner		
			tilbud fra Elektrisk for bl.a.		
		19	Skisser		
29.5.57	8317	20	Ills. av. Bergen.		
		21	Regn 8626		
1/8.57.		22	Skr. beregn.		
		23	Regn 8627		
		24	" " 28		
		25	" " 29		
		26	" " 31		
		27	Beregning.		
3-9-57		28	Rotasjonsplan		
19.9.57		29	Ills. fra Bergen kj. gjenstand	20/9 57	
27.9.57	5209	30	Regnskap		
3.11.57	11409	31	Ills. beregn.	11/12 57	
		32	Skisse	11/12 57	
		33	Regn 8632		
11.11.57		34	Ills. gjennomslagsskilting	11/12 57	
		35	Gjennomslagsskilting	-	
		36	Gjennomslag	-	
		37	Skisse	-	
27.11.57		38	Ills. beregn.	-	
		39	Skisse	-	
		40	Regn.	-	
11.2.58	1102	41	Ills. beregn.	28/3 58	
		42	Beregn.		
17/5 58	4113	43	Skr. fra A. Rian ang. Hofteig	17.5	
			Tilpasningsskjæring		
10/6 58	4910		Ills. ander m.m. Smørgasbord		
23/3 58	5315		Redigj. fra Ingeniørbygg.		

Betalt	Utstedt	L.nr.	Att. nr.	Beløp	B.Gebyr
16/3.57	13.3.57	2180.00	381.57	1.120	960

Inspeksjon:

Påbegynt	Innflytning	Ferdig inspis.	Mangler rettet
27/8 56		23/1 57	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 08.07.2020

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 202008400-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anna Geisner | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUPEFARET 12	Eiendom:	33/1273/0/0
Tiltakshaver:	AS HOLMENHAVNA 3	Adresse:	c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Gaupefaret 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 07.07.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008400			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Foto - Pipeløp nr 4 skal rehabiliteres			3/2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Anna Geisner - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS HOLMENHAVNA 3, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Carasjerillbygg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gaupefaret 10-12.	gnr. 33, bnr. 1273,pars.3.	61/2187

Byggherre
A/S Holmenhavna 3
v/herr M. Skotner
Gaupefaret 12

OSLO 3.

Ansvarshavende
Sivilingeniør Arvid Lande
c/o firma Knut Skutle
Dronningensgate 21

OSLO 1.

HB/NU.
Dato
24. april 1964.

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

Bygningsinspektør
H. Braathen

10.000. R. A. 689/62 –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dac stuio- P. Zychlinski
Gaupefaret 12
0773 OSLO

Dato: 04.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201111662-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUPEFARET 12	Eiendom:	33/1273/0/0
Tiltakshaver:	Pawel Zychlinski	Adresse:	Gaupefaret 12, 0773 OSLO
Søker:	Dac stuio- P. Zychlinski	Adresse:	Gaupefaret 12, 0773 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GAUPEFARET 12

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.01.2013

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.01.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til: Pawel Zychlinski, Gaupefaret 12, 0773 OSLO, dacnorge@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

G.nr. 30a B.nr. 536
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 12480
Dat. 20/9-50
Antall bilag

Knut 3.

Ekspedisjons-dokument

angående Våningshus med garasje

Leil. 12/3 +24.

Eier:
Hr. Ehr. Holmen
adr. Smestad

Anmelder:
M/S Holmenhavna 3
v/ Jens Brun
adr. Drammensv. 21
Oslo

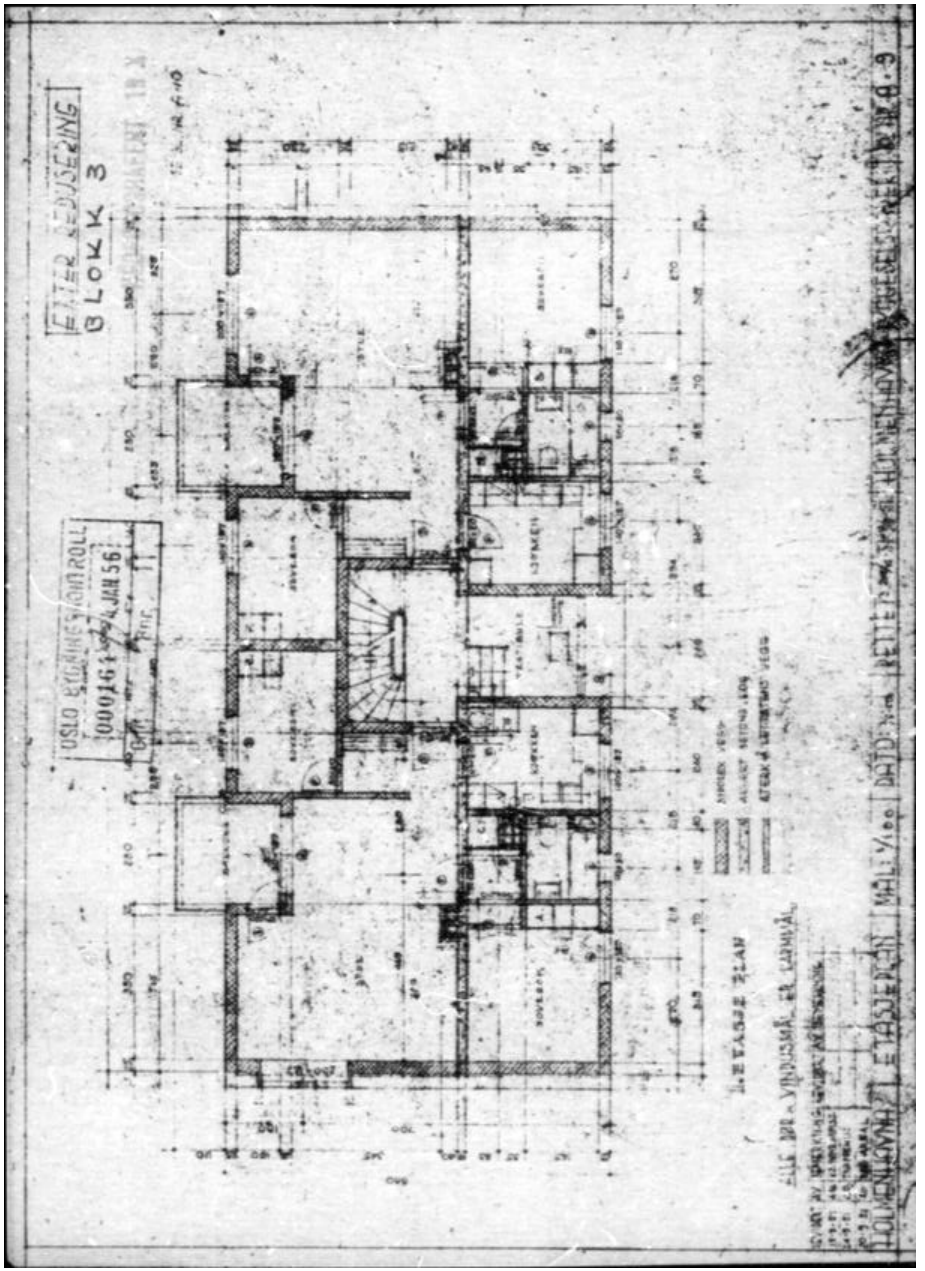
Sted:
Gl. Holmen
Tomt nr. 3
ved V. Tverrveg.
Sendt vegsjefen: 21/9-50
Retur: 23/2-57
Gebyr:
Tillatt påvist: 20/9-51. EB.
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg)
Brannsjef: √
Kloakkvesenet:

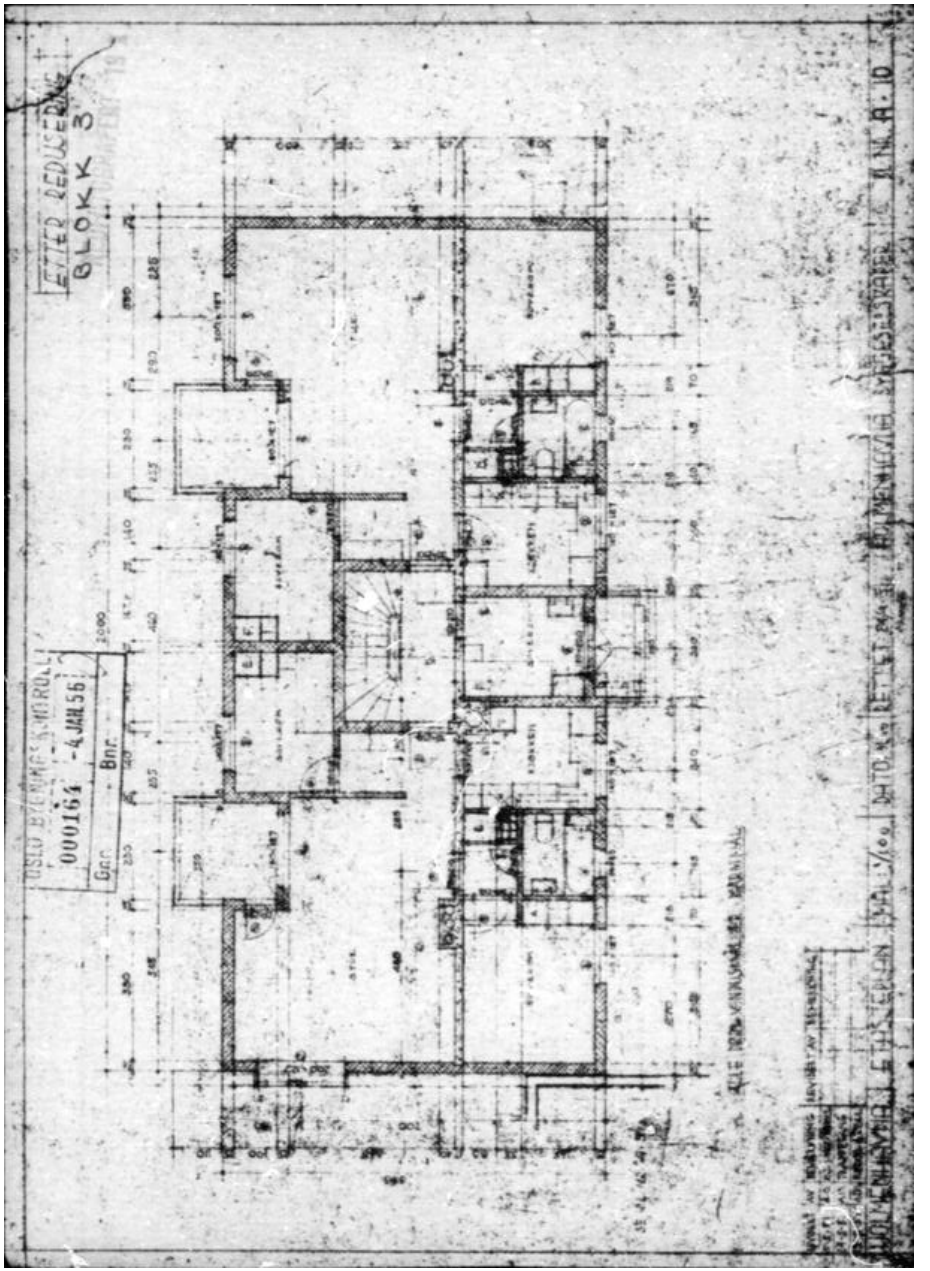
Ansvarshavende:
ing. P. Johnson,
c/o A/S Ingeniørbygg, Kronprinsensgt. 3, Oslo. Kort sendt 5/10-51 for grunning-fundamenterings-ogstøparb.
Murm. Alfa M. Arnesen, Nordseter terr. 7, Nordstr. h. Kort sendt 5/10-51 for mur-, puss og innredn.arb.
Bebygget areal: Vikbergv.
1. etasje. 341 Sip
2. etasje. 3 — 341 E.
Garasje: 45.1. 74.
Uthus:
Fasaderåd:
Brannsjef: 23/9 50 G.B.
Helseråd:
Regl. vesen:

Fasadesøk
Brannv.
Helsesøk

Bilag: 5-10
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
20/9-50 JM.

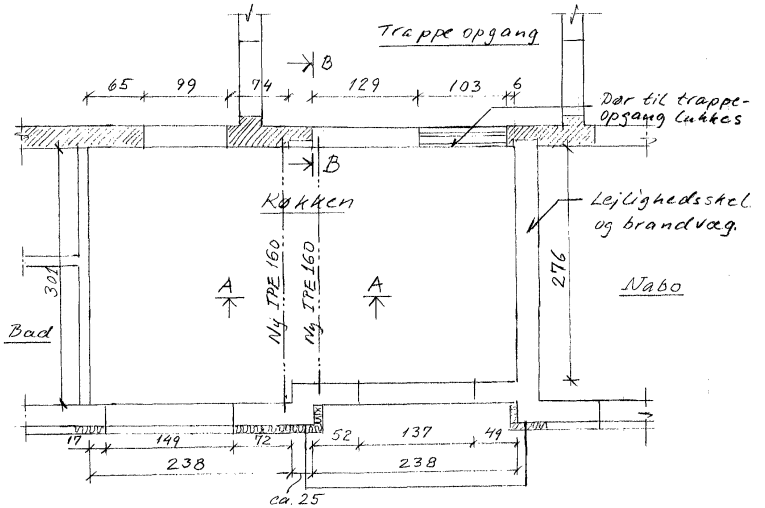
Skj. B. 7. 3000-4-50. R. A.


ETTER REDUSERING
BLOKK 3
OSLO BYGNINGSKONTROLL
000164 -4 JAN 56
Gnr. Bnr.
1. ETASJE PLAN


ETTER REDUSERING
BLOKK 3
OSLO BYGNINGSKONTROLL
000164 -4 JAN 56
Gnr. Bnr.

Civ. ing. Erich Petersen

sag nr.		udarb.:	dato:	side: tegn.
2002.01	Gaupefaret 12, Oslo Gnr. 33, Bnr. 1273, Leil. nr. 11 Plantegning Fremtidige forhold	EP	30.4.2002	03/4
		kontrol: EP	dato: 7.5.2002	



Plan 1:50

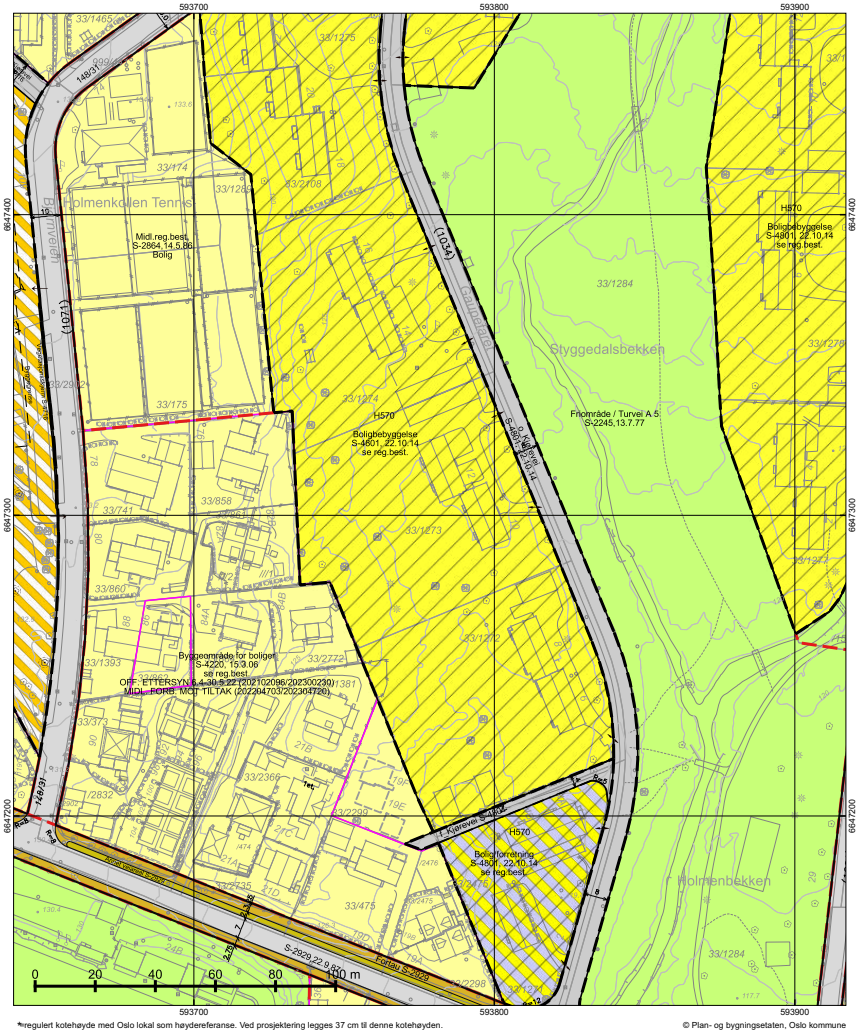
Fremtidige forhold

Signatur

Tegelsten

Siporex

1



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 07.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

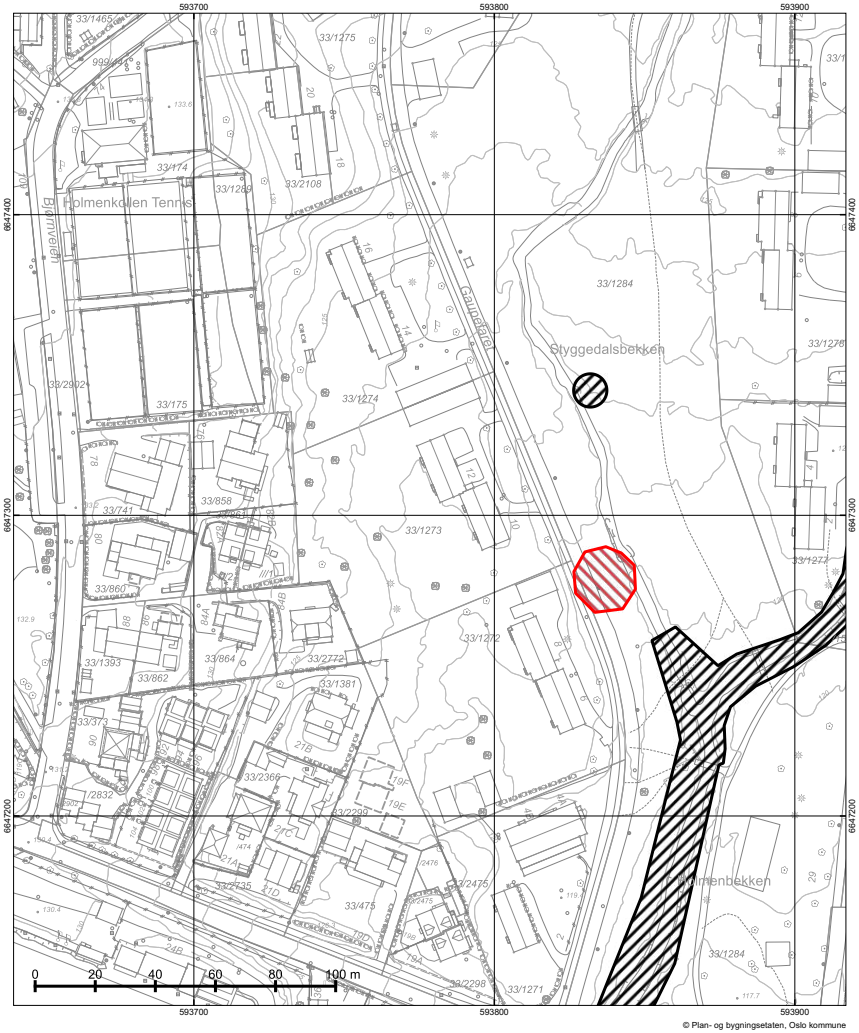
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146477/ 86516572
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: GAUPEFARET 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1273

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

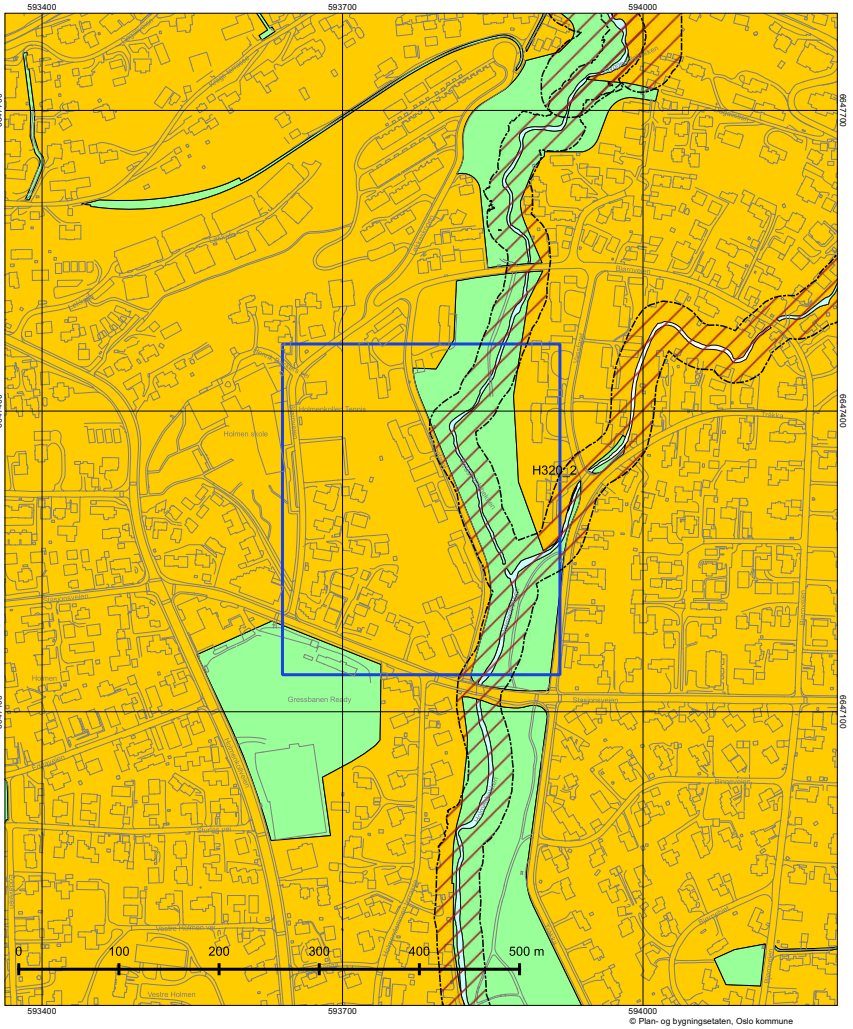
Dato: 07.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146477/ 86516572
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: GAUPEFARET 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1273

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146477/86516572
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4801

Vassfaret og Gaupefaret. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108.

Vedtaksdato: 22.10.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201302172
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201302172

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 Formål og hensynssoner
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anlegg
- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg

Hensynssone
- Bevaring kulturmiljø H570

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Bolig/Forretning
Forretning tillates kun i første etasje.

§ 5 Avkjørsel
Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6 Kjørevei
Kjørevei skal være offentlig.

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.10.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0388/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gaupefaret 10 0773 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 1273 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no