EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260540
Addresse	Arnebråtveien 63		
Postnr.	0771	Sted	OSLO
Selgers navn	Magna Brenden Engebretsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anna Brenden Jacobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kjøkken og bad er antakeligvis pusset opp sist på midten av 80-tallet. Vinduene skal være fra 1992. Hvitevarer kjøpt antakeligvis i løpet av de siste 10 årene. Sølvkre er observert på badet.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

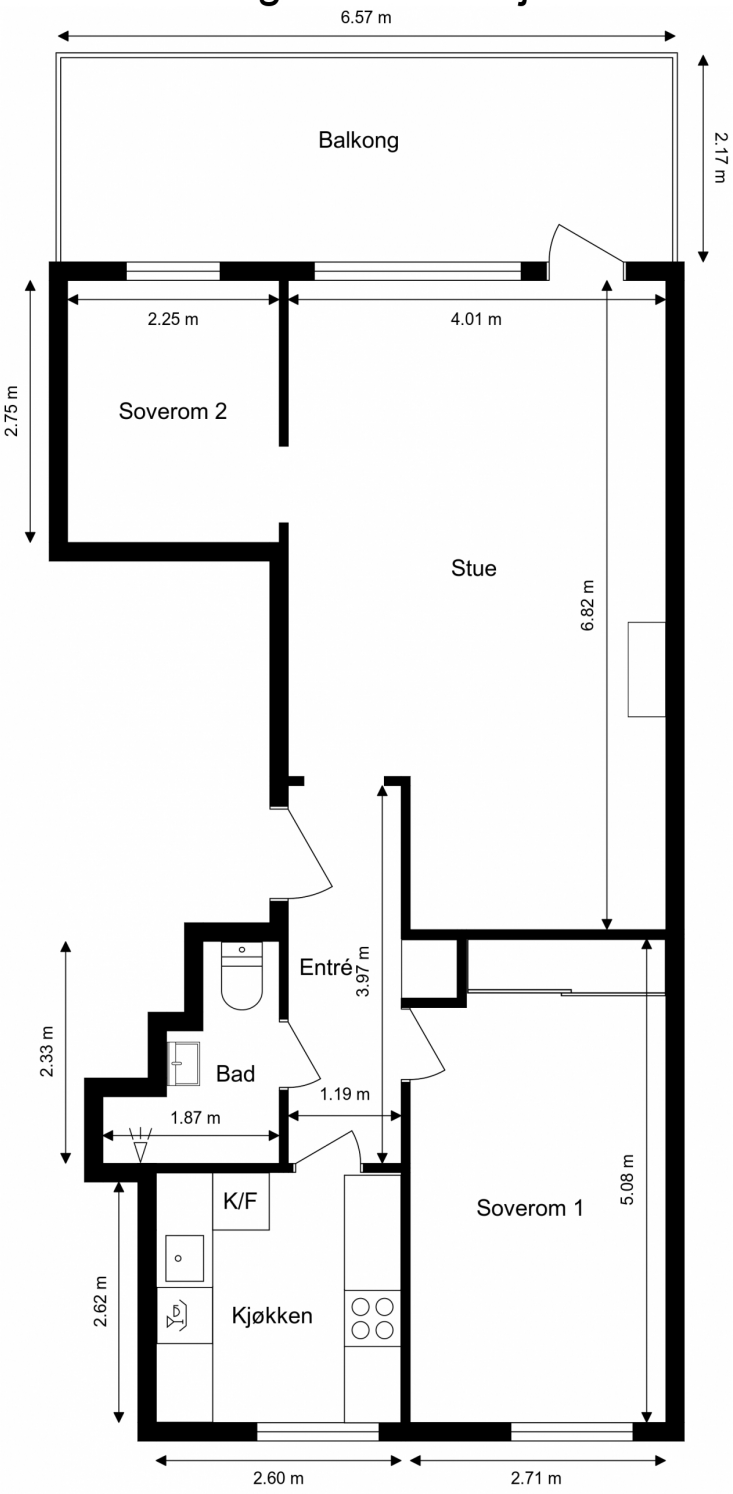
Signert av *Anna Brenden Jacobsen*

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Arnebråtveien 63, 0771 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15086493

Anticimex

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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Arnebråtveien 63
0771 OSLO
Gnr./Bnr.: 27/1176
Oslo kommune

Rapportdato: 13.10.2026
Befaringsdato: 06.10.2026
Referansenummer: 15086493

Areal

Leilighet
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 61 m²)

Totalt bruksareal: 72 m² (BRA-i: 61 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Slåtsveen
91732106

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.10.2026
Referansenummer	15086493
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0540
Hjemmelshaver/selger	Magna Brenden Engebretsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Anna Brenden Jacobsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	13.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Arnebråtveien 63
Postnummer/sted	0771 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/1176
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 16600 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1960		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1960. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 1992). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1991). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av ildsted plassert i stue og radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
Underetasje: tre boder.
2. etasje: Entré, stue, kjøkken, baderom og to soverom.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	11	
Andre rom		Helhetsvurdering	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	12	Kr 0 - 10 000
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Sølvkre	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		11		11	
		Tre kjellerboder.			
1.etasje	61			61	14
	Entré, stue, kjøkken, baderom og to soverom.				Balkong.
SUM	61	11		72	14
	Total bruksareal: 72 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer tre boder i underetasje på 4 m2, 3 m2 og 4 m2 (BRA-e).

Utgang fra stue til balkong på 14 m2 (TBA).

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,55 meter i kjøkken og entré. 2,53 meter i stue, 2,54 meter i soverom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 05.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 15.06.2026.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himling i malt flate. Gulvstående servant med ett-greps armatur. Belysning over servant. Dusjsone med dusjforheng. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av støpejern. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er antydning til fuktmerker i himlingen. Høy fuktbelastning som følge av utilstrekkelig ventilasjon vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling dersom det ikke gjøres tiltak. Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i og utenfor dusjsonen på gulv og vegger samt svertesopp. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Det er registrert omfattende bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) på gulv-og veggfliser samt manglende gulvfliser. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Det vurderes at rørgjennomføringene i våtsonen ikke har tilstrekkelig tetthet mot direkte vannbelastning og vanndamp. Konsekvensen er at utette overganger i våtsonen gir høy risiko for skjulte fuktskader. På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Vann-og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Overflater gulv - Gulv



Overflater himling - Himlingsflater

Kjøkken

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger i malt flate. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Frittstående hvitevarer: Komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap med kullfilter. Varmtvannsbereder plassert i benkeskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. Veggflater har betydelig slitasje og enkelte skader som riss/sprekker samt malingsavskalling. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Vann-og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Overflate himling - Overflater

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 116L (fra 2012) plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg og parkett. Vegger med tapet og plater. Himlinger i malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i soverom 1.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Himlingsflatene har omfattende malingsavskalling. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventiler. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Overflate himling - Himlingsflater

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
TG 3	Ildsteder	Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2.etasje	
TG 1	2.etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Sølvkre	Huseier opplyser om observasjoner av sølvkre på baderommet. Forholdet vurderes å være aktivt. Konsekvens er at selv om sølvkre i utgangspunktet ikke fører til nevneverdige bygningsmessige skader, trives insektene i fuktige miljøer, noe som gjør at forholdet kan tyde på fuktproblemer. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang, årsak og om tiltak skulle være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader

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

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling	
TG 1	Overflatebehandling	Det ble ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra vinduer, med den begrensing dette innebærer.

Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 1992). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1991).

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av døren, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse. Konsekvens er mangelfull beskyttelse av materialer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 14 m2. Rekkverkshøyde er målt til 92 cm. Balkong i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har følgende;markise.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Ukjent

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent

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

Eier representant har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

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

Ja.

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

Ukjent

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Stikkontakt til varmtvannsbereder er plassert bak oppvaskmaskin og ikke tilgjengelig for besiktigelse da oppvaskmaskin er skrudd fast i kjøkkeninnredning. Forholdet er derfor ikke undersøkt.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

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

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91732106

VEDTEKTER
FOR
HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 19. mars 1997
Revidert i sameiermøte den 7. april 2010
Endret på årsmøtet 25. april.2018
Endret på årsmøtet 14. juni 2023

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Holmentunet Sameie

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 27, bnr. 1176 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 56 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19. mai 1976.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Hver seksjon i sameiet har rett til én parkeringsplass på sameiets fellesareal, utendørs eller i garasje, mot leiebetaling i garasje. Styret fordeler parkeringsplassene, basert på samlet vurdering av hensiktsmessighet. Utleie av parkering i garasje foretas av styret, og fordeles etter ansiennitet beregnet fra tidspunkt den enkelte sameier sendte inn søknad om garasjeplass. Sameiet har felles boder til utleie i bygg nr. 59, som styret foretar utleie av etter tilsvarende ansiennitetsprinsipp som for garasjeplasser. Fremleie av retten garasje og bod er ikke tillatt. Leievederlag for garasjeplass og bod godkjennes av sameiermøtet.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Seksjoner som har utendørs elbillader har faktisk og rettslig eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen frem til 31. desember 2052. Elbilladeren tilhører den seksjon som har ervervet den, og drift og vedlikehold av selve laderen skjer for seksjonseiers regning. Andre kostnader til utendørs parkering dekkes over sameiets felleskostnader. Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til følgende parkeringsplasser (iht. vedlagte oversikt) frem til 31. desember 2052:

- Seksjonsnummer 44 parkeringsplass 18
- Seksjonsnummer 42 parkeringsplass 19
- Seksjonsnummer 38 parkeringsplass 20

- Seksjonsnummer 34 parkeringsplass 22
- Seksjonsnummer 31 parkeringsplass 25
- Seksjonsnummer 16 parkeringsplass 30
- Seksjonsnummer 20 parkeringsplass 31
- Seksjonsnummer 23 parkeringsplass 32
- Seksjonsnummer 6 parkeringsplass 36
- Seksjonsnummer 3 parkeringsplass 37
- Seksjonsnummer 2 parkeringsplass 38

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, dører e.lign. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes kommunen.. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere skal styret forelegge dette for sameiermøtet, jf. § 12.
Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og omfatter bla. kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, utearealer, veier og fellesgarasjer.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

Til dekning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fastsetter styret a kontobeløp som innbetales forskuddsvis med forfall 1. i hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. I tillegg er det tinglyst en panterett for kr 5.000,- i hver seksjon som sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer som han har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap), samt innvendig del av veranda.

Bygningsmessig vedlikehold av utvendige flater og veranda er sameiets ansvar.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Kun fysiske personer kan være sameiere.

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8
STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.
Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styret innvilges ansvarsfrihet
- Styret forslag til anvendelse av overskudd/dekning av underskudd
- Godtgjørelse til revisor og styret
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

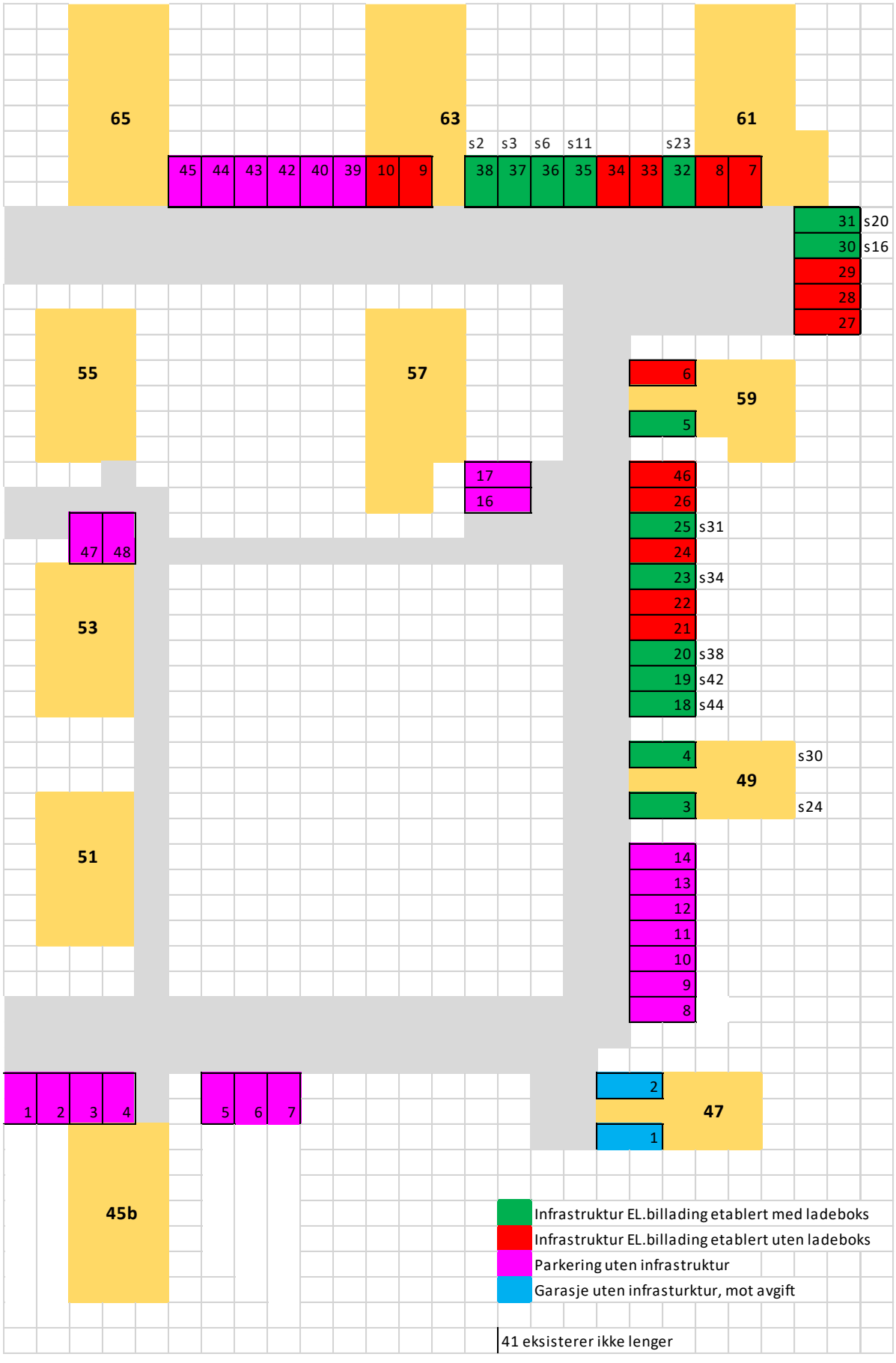
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

- - - - - - - - - - - - - - - - -

VEDLEGG


65
63
61
s2 s3 s6 s11 s23
45 44 43 42 40 39 10 9
38 37 36 35 34 33 32 8 7
31 s20
30 s16
29
28
27
55
57
6
59
5
17
16
46
26
25 s31
24
23 s34
22
21
20 s38
19 s42
18 s44
47 48
53
4
s30
49
3
s24
51
14
13
12
11
10
9
8
1 2 3 4
5 6 7
2
47
1
45b
Infrastruktur EL.billading etablert med ladeboks
Infrastruktur EL.billading etablert uten ladeboks
Parkering uten infrastruktur
Garasje uten infrasturktur, mot avgift
41 eksisterer ikke lenger

HUSORDENSREGLER FOR HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010, endret på årsmøtet 3. mai 2021.

1. Formålet med husordensreglene

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for alle skal få et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av husordensreglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø for alle. Ved utleie plikter eier å informere leieboer om sameiets husordensregler.

2. Fellesarealer

Utearealer, samt trappeoppganger, ganger og felles kjellerrom/boder må ikke unødig opptas med gjenstander. Innredning og dekorering av fellesarealer, må ikke forekomme uten at alle i oppgangen er enige om det. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere og i tråd med gjeldende regler om søppelsortering gitt av Oslo Kommune. Dersom nærmeste beholder er full, må det brukes en annen beholder. Beholdere skal ikke overfylles (fugler/dyr kan dra søppel utover). Esker/papp skal slås sammen (flate).

Større gjenstander som ikke er husholdningsavfall, så som pappesker/flyttekasser, møbler, ski, sykler, avfall fra oppussing, spesialavfall, maling, kjemikalier osv. (listen er ikke uttømmende) plikter beboerne selv å frakte vekk for egen regning og risiko.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt noen form for fasadeendringer (utseende på vinduer, utgangsdør, verandadør, listverk eller andre bygningsdeler).

Utgangs- og kjeller/boddører skal holdes låst hele døgnet.

3. Boder og garasjer

Beboere plikter å holde orden i egne boder/garasje. Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosive væsker, stoffer, gassbeholdere osv (listen er ikke uttømmende) i boder eller garasjer.

Mat og annet organisk materiale skal ikke lagres i boder (kun dypfrosset).

Det er ikke anledning til å koble elektriske apparater på sameiets lysnett i boder.

Tørketromler og vaskemaskiner i boder tillates kun etter nærmere avtale med Styret. Installasjonene må ikke avgi fukt og det er beboers/søkers ansvar å dokumentere dette.

Ordning for avregning av strømforbruk til faste installasjoner i boder avtales spesielt med Styret.

En hver skade i forbindelse med sameieres installasjoner i boder er sameierens hele og fulle ansvar, og denne vil bli holdt økonomisk ansvarlig for en hver skade installasjoner måtte påføre sameiets eller andre sameieres eiendeler.

4. Balkonger, paraboler, blomsterkasser og markiser

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, med mindre den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover balkongveggen/-kanten.

Blomsterkasser må festes slik at kraftig vind og andre forhold ikke gjør at kassene kan falle ned. Markiser — det forventes at beboerne følger markisefargen som er i sitt hus.

Det er ikke tillat å tørke tøy o.l. på balkonger høyere enn kanten av treverket eller på annen måte være lett synlig. Bruk av balkongrekkverk er ikke tillatt.

5. Indre orden

De enkelte beboerne må sørge for ro og orden i egen seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved bruk av tv-og musikkanlegg med basshøyttaler /subwoofer må det utvises særlig hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i konstruksjonen og kan høres godt av andre beboere selv med et moderat lydnivå.

Eier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for hyppig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Lagring av materialer på fellesareal må ikke være til sjenanse og må være kortvarig.

Fellesarealer/ganger må umiddelbart etter sluttføring rengjøres/ryddes og skader må repareres uten kostnader for sameiet. Det må ikke drives næringsvirksomhet i leiligheten/fellesarealer, som kan være til sjenanse for andre.

6. Dyrehold

Man skal søke styret om tillatelse til å holde hund og/eller katt. Før tillatelse gis skal sameieren innhente skriftlig samtykke fra de naboer som vil bli berørt. Søkeren må oppgi dyrets rase ved søknad. Hunden/katten må ikke etterlates i leiligheten hvis den ikke er trent opp til dette uten å bjeffe/hyle. Lufting av hunden/katten må ikke foregå på lekeplassen/sandkasser. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll må holdes i bånd selv om den går ved eieren side. Ingen hunder skal løpe på egen hånd i ganger eller på fellesarealer ute eller inne. Båndtvang må overholdes.

7. Nattero

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (09.00 i helg/helligdager) skal det være nattero i seksjonene/fellesarealene. Det betyr at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, bading, oppussingsarbeider og lignende ikke må foregå i dette tidsrommet. Vis hensyn det er lytt mellom seksjonene.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, - gi naboene beskjed i god tid.

8. Parkering

Parkering skjer kun i henhold til de til en hver tid gjeldende parkeringsregler (vedlegg).

9. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende behov, hvor det forventes at sameierne deltar. Hvis man ikke kan delta, ta kontakt med styret for å få tildelt oppgaver. Ved utleie av leilighet skal eier eller leieboer stille.

10. Erstatningsplikt

Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtredes. Sameiere er ansvarlige for at husordensreglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som det er gitt adgang til leiligheten.

Hvis sameier ikke selv bor i leiligheten, plikter hun/han å føre hyppig tilsyn.

11. Overtredelse av husordensreglene.

Ønsker man å påpeke andres overtredelse av reglene, må dette gjøres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og deretter rette eventuelle mangler/skader for sameiers regning. Sameiere oppfordres til å komme til enighet seg imellom, hvis en konflikt oppstår.

Ved uoverenstemmelser skal styret høre alle parter i saken og søke en forsonlig løsning partene kan akseptere — hvor alle tar hensyn til hverandre. Imidlertid har styret inappellabel myndighet til å ta nødvendige avgjørelser for å få bragt forhold til opphør.

Dersom sameiere nekter å etterleve husordensreglene, vedvarende ikke evner å tilpasse seg bomiljøet eller husordensreglene, kan sameiet (ved styret) iverksette prosess om tvangssalg og utkastelse (ihht. Eierseksjonsloven).

12. Styrets adgang til seksjonen.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensreglene.

PARKERINGSREGLER FOR HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010

Hver seksjon har anledning til å parkere *ett* kjøretøy på tunet; i garasje, på motorvarmerplass eller på en av de oppmerkede frie plassene.

Alle biler skal ha gyldig parkeringskort godt synlig i frontruten. Motorsykler kan parkeres utenfor hver gård, men skal på ingen måte bidra til hinder.

Gjester henvises til offentlig parkering utenfor sameiets område.

All parkering på den del av Holmentunet som er kommunal vei, skal skje i henhold til kommunale parkeringsregler.

Leiere av garasjeplass kan parkere foran denne i en kortere periode, men skal ikke være til hinder for noen og være i henhold til kommunale parkeringsregler.

Kun ved av- og pålessing kan biler stå utenom merkede parkeringsplasser og/eller foran inngangspartier. Dette blant annet av sikkerhetsmessige hensyn.

Hver beboer får utdelt et parkeringskort ihht hvor man kan parkere.
Man kan kun parkere på følgende plasser med følgende parkeringskort;

- Grønn: en hver plass som ikke er betalingsplass
- Rød: motorvarmerplasser
- Blå: garasjer

Biler uten parkeringskort eller biler parkert på plasser med feil parkeringskort er å betrakte som feilparkerte.

Styret har fullmakt til å taue bort feilparkerte biler og biler uten gyldig parkeringsbevis. Borttauning kan skje uten varsel og på eiers regning og risiko.

En betalingsplass sies automatisk opp ved eierskifte. Øvrig oppsigelsestid er 1 måned, oppsigelsestiden løper fra den 1. i hver måned. Oppsigelsen skal leveres skriftlig til styret enten via postkassen på tunet eller ved epost til styrets epost-adresse.

Leie for motorvarmerplass er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien. Motor- og kupevarmere må være utstyrt med tidsstyring og ikke ha et forbruk på over 10A i 2 timer per døgn.

Leie for garasje er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien.

Sameiere står fritt å låne ut parkeringskortet.

Jeg godtar Holmentunet Boligsameies parkeringsregler og plikter å overholde disse.

Beboer..., Styremedlem....

HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Retningslinjer for oppussing/rehabilitering i egen leilighet.

Alle sameiere har ansvar for vedlikehold av sin egen bolig. Dette ansvaret er beskrevet i Sameiets Husordensregler § ?. Husordensreglene omtaler også støyende arbeid i § ?

Bakgrunnen for disse retningslinjene er at det har kommet spørsmål/klager fra beboere om oppussingsprosjekter som tar lang tid og er til sjenanse for naboene. Styret har samlet noen retningslinjer for større oppussingsprosjekter med referanse til gjeldende husordensregler og vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Det vi skal omtale nærmere er **større prosjekter som strekker seg over flere uker,** og hvor det i stor grad benyttes innleid arbeidskraft som i hovedsak arbeider på normal dagtid. Dette er retningslinjer som kommer i tillegg til Husordensreglene og Vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Husk at det kan være arbeid det må søkes tillatelse fra Oslo Kommune. Uansett må Styret kontaktes.

Alt arbeid som strekker seg over flere dager, skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder. Dette varselet bør også gis styret. Varselet skal inneholde typen arbeid, fra og til dato og med angivelse av tider for det støyende arbeidet, samt en kontaktmulighet.

Der hovedarbeidet gjøres i normal arbeidstid vil det ikke være tillatt med støyende arbeide før kl. 08.00 og etter kl. 17.00.

Ved arbeid som strekker seg over veldig lang tid, er det påkrevet med oppdatert status til naboene.

Ved innleie av håndverkere, er det viktig å informere dem om gjeldende regler for parkering, renhold og bruk av fellesarealer i oppganger/inngangspartier/kjellere.

Alt arbeide som har med **strøm** og **vann** skal utføres av autorisert fagperson/håndverker.

Alt arbeide som kan påvirke **sentralfyren (tilførselsrør, kraner, ovner mm) må godkjennes av styret før arbeidet starter opp.**

Det er ikke lov å lage installasjoner som stenger for ventilasjonen i kjøkken og bad.

Ved montering av **ildsted/peis** skal ventil for luft inn være tilstede/fungere. Ved montering av ildsted må autorisert fagfolk benyttes, slik at ildstedet tilpasses husets pipe/leiligheten.

Forutsigbarhet er viktig for et godt naboskap.

For at naboer lettere skal kunne innrette seg på hva som vil skje, er forutsigbarhet viktig. Det vil si at det informeres om prosjekter og spesielt om støyende arbeider.

Når kan disse forventes å skje, og med hvilken varighet. Dette gir naboer mulighet til å innrette seg dersom de gjerne vil unngå dette «bråket». Tilsvarende blir det viktig for de som utfører arbeidet at det faktisk ikke skjer til andre tider enn de oppgitte. Ved avvik eller forsinkelser blir det viktig å informere naboer om dette i rimelig tid.

Planlegging – Nabovarsel - Oppdatering av status/plan

Før prosjekter; som kan skape støy eller irritasjon hos naboer starter, skal det i rimelig tid – minst 2 uker – varsles styret og naboer. Siden nabovarselet skal inneholde informasjon om varighet og støyende arbeider, kreves det at den som driver prosjektet har en rimelig detaljert plan. Spesielt støyende arbeider som boring/pigging og lignende i mur/betong (vegger/gulv), bør ha egne varsler i tillegg til det generelle nabovarselet. Tidsangivelse er viktig!

Viktig at forskyvninger i en eller annen retning (spesielt støyende arbeider) varsles og at naboene får god informasjon!

Støy og annen irritasjon for nære naboer

Støy er den største irritasjonen for nære naboer i enhver sammenheng. Holmentunets Husordensregler § ? sier: Støyende arbeid, er kun tillatt på:

- Hverdager i tidsrommet kl. 08.00 – 19.00 og
- lørdager i tidsrommet kl. 10.00 – 15.00.
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Avfallshåndtering

Støv, skitt og dårlig fremkommelighet på grunn av lagring av materialer og søppel i fellesarealer, er kilde til irritasjon. Den som pusser opp sin bolig, er ansvarlig for at fellesarealene ryddes/evt vaskes/feies og søppel fjernes regelmessig. Dette om materialer/søppel beslaglegger fellesarealer inne og ute. Lagring av materialer i fellesarealer må begrenses, og må avtales med berørte naboer i huset på forhånd!

Parkering

Sameiet har begrensede parkeringsmuligheter, utenom de faste parkeringsplassene. Like fullt er det forståelse for at håndverkere må laste av utstyr og materialer. Det bes om at den som pusser opp henviser håndverkere til å parkere ute i Arnebråtveien.

Hva kan man gjøre i egen leilighet?

Alt av vann- og strømarbeider må utføres av **autoriserte fagfolk.** Ved behov for større rehabiliteringer, er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende bygningsforskrifter i kommunen og søker styret. Generelt: alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og det kan innebære at det må søkes om tillatelse fra styret og kommunen. I tillegg kreves det at arbeidet utføres av autoriserte håndverkere/installatører.

Hva må være i orden før man starter et større prosjekt?

Forhøre seg med styret om hva som kreves av godkjenninger fra sameiet og eventuelt av myndighetene. Dersom det kreves godkjenninger fra kommunens side,

skal disse foreligge **før** oppstart. Når alt er klart og planer foreligger, skal man **minst to uker før** oppstart i leiligheten varsle naboer som beskrevet tidligere.

Hva kreves fagkompetanse og autoriserte leverandører?

Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde, men også for egen og naboenes sikkerhets skyld. For ens egen del er det trygt å vite at arbeidene er forskriftsmessig utført, men det er også viktig ved videresalg og leilighetens beskaffenhet. Skader påført andre som er følge av ikke fagmessig utført arbeid, vil måtte dekkes av den ansvarlige sameier/beboer. Dette gjelder også skader som er påført fellesarealer inne/ute.

El-installasjoner

El-arbeider krever autoriserte håndverkere.

Vann

Arbeider med vann på bad og kjøkken o.l. krever autoriserte håndverkere.

Sentralfyren

Alle rør, kraner og ovner som har med sentralfyren å gjøre, skal ikke gjøres noe med uten å kontakte styret først. Styret vil da kontakte sameiets fagfolk for fyren.

Hva kan man utføre selv?

Alt arbeid som ikke er nevnt over kan man utføre selv, så sant det følger byggeforskriftene og er byggeteknisk fagmessig gjort.

Holmentunet Boligsameie

dato 03.05.2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1296
HOLMENTUNET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOLMENTUNET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 19:00, Ready-huset, Stasjonsveien 24, 0773 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Orden på felles uteområder
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLMENTUNET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jon Kristian Haarr er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 1296 Holmentunet Bs Årsregnskap 2025 Styrets Årsberetning Holmentunet 2025.pdf
2. 1296 Holmentunet Bs Årsregnskap 2025 korr.pdf
3. 1296 Holmentunet Bs kommentar Årsregnskap 2025.pdf
4. 1296 Holmentunet Bs revisjonsberetningen.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6
Orden på felles uteområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tunet har flotte felles uteområder som brukes aktivt av både barn og voksne, og dette er en viktig del av bomiljøet i sameiet. Samtidig opplever flere beboere at det ofte blir stående igjen leker, sykler og annet utstyr på plenene og fellesområdene etter bruk.

Gjenstander som blir liggende kan skape utfordringer ved vedlikehold av uteområdene, blant annet i forbindelse med gressklipping. I tillegg kan jo leker fort bli ødelagt dersom det kjøres over av gressklipperen, noe som igjen kan føre til plastrester og forsøpling i gresset.

Det er også viktig at veien gjennom tunet holdes fri for hindringer, da dette er en offentlig vei som må være tilgjengelig ved eventuell utrykning fra nødetater.

Siden uteområdene er felles for alle beboere, er det ønskelig at vi sammen bidrar til å holde dem ryddige og oversiktlige.

Forslag til tiltak:

-

Det vurderes å anskaffe putekasser eller lignende oppbevaringsløsninger som kan plasseres på egnede steder på tunet for oppbevaring av leker.

- Mindre leker som ligger utenfor sandkassen kan legges i sandkassen etter bruk.
- Sykler og større leker oppbevares inntil bygget de tilhører, og ikke på plenene eller i veien gjennom tunet.

Forslaget fremmes som ett innspill til hvordan vi sammen kan bidra til å holde uteområdene ryddige og trivelig for alle.

Forslag til vedtak
Årsmøtet oppfordrer beboerne til å rydde bort leker og utstyr etter bruk på felles uteområder. Styret bes også vurdere om det bør etableres enkle oppbevaringsløsninger for leker på egnede steder på tunet.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Følgende plasser i styret er på valg i 2026:

- Styremedlem (2år) Ute Falck
- Varamedlem (2år) Julia Siebert
- Varameldem: (2år): Gisle Ryan Gillerhaugen

Roller og kandidater

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

- Ute Falck

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

- Fredrik Benjam Bugjerde Sturm
- Gisle Ryan Gillerhaugen

Styrets arbeid

Styret bruker Styrerommet i alt sitt styrearbeid, som er det digitale styreverktøyet for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

Styret bruker Vibbo som sameiets intranett, altså informasjons- og kommunikasjonskanal. Her legger styret blant annet ut nyheter og informasjon om arrangementer, og all praktisk informasjon om sameiet ligger også her, se https://vibbo.no/holmentunet/tema/praktiskinformasjon

Styret har avholdt 9 styremøter siden fjorårets årsmøte. De største sakene er redegjort for her. Alle protokoller fra styremøtene er publisert under nyheter på Vibbo, se https://vibbo.no/holmentunet/nyheter

Elbilladeanlegget er utvidet til å gjelde alle parkeringsplasser. Beboere kan bestille ladeboks via styret.

Ny styreleder, Jon Kristian Haarr, ble valgt på ekstraordinært styremøte da tidligere styreleder flyttet fra tunet.

Ladeoperatør for elbilanlegget er endret fra Wattiff til Current.

Norgespris er inngått for all felles strøm for sameiet. Dette har ført til betydelige besparelser for spesielt el-fyren.

El-fyren har gjennomgått vedlikehold av AF Energi AS.

Takettersyn er blitt gjennomført og mangler utbedret av Protan.

Vi har løpende skadedyrsbekjempelse via Rentokil AS. Det er også endret til giftfri skadedyrkontroll som skal virke bedre.

Oppfølging av grønt-arelene er blitt endret fra Vaktmesterkompaniet tilbake til Grønt og Rent etter misnøye med leveransen.

Vedlikeholdsplanen er blitt revidert. Målet er å hente inn vedlikeholdsetterslepet i sameiet med det mest omfattende vedlikeholdet først.

Reseksjoneringen er endelig gjennomført. Dette betyr at vaktmesterleiligheten vil bli solgt i løpet av 2026 for å bedre økonomien i sameiet og kunne gjøre større utbedringer. Felleskostnader kommer også til å bli endret iht. ny sameierbrøk.

Med salg av Vaktmesterboligen, overgang til Norgespris og en stram økonomistyring de siste par årene ser sameiets økonomi god ut.

Det er gjennomført vernerunder. HMS-arbeidet blir planlagt og dokumentert på Styrerommet.

Det er avholdt dugnader.

Holmentunet sameie er medeier i Fellesarealet Holmen (med rundt 15 %), som omfatter området ved fotballbanen og barneparken, samt et mindre område i bekkedalen nedenfor broen som går til Holmen stasjon, til sammen på 21 mål. Vi har deltatt på styremøter og i diskusjoner rundt byggingen over Rema1000 av Rondellen og salg av en andel til dem.

HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975506630, KLIENTNR. 1296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 669 832	3 296 582	3 674 000	3 672 000
Ladeinntekter elbil		56 125	59 818	0	0
Andre inntekter	3	299 245	145 861	204 000	204 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 025 202**	**3 502 261**	**3 878 000**	**3 876 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-20 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-56 949	-56 946	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-10 290	-7 565	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-120 705	-115 190	-124 000	-129 580
Konsulenthonorar		-121 194	-13 179	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-748 711	-443 303	-300 000	-440 000
Forsikringer		-335 862	-274 682	-330 000	-369 600
Kommunale avgifter	8	-824 154	-756 523	-893 000	-936 500
Energi/fyring	9	-757 844	-898 495	-800 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 856	-292 544	-312 000	-330 000
Andre driftskostnader	10	-218 029	-119 958	-178 000	-235 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 682 743**	**-3 115 304**	**-3 180 000**	**-3 336 570**
DRIFTSRESULTAT		**342 459**	**386 957**	**698 000**	**539 430**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 878	610	0	0
Finanskostnader	12	-208 856	-206 887	-143 000	-177 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-177 977**	**-206 277**	**-143 000**	**-177 000**
ÅRSRESULTAT		**164 481**	**180 680**	**555 000**	**362 430**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		164 481	180 680		

HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975506630, KLIENTNR. 1296

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	106 990	163 939
SUM ANLEGGSMIDLER		**106 990**	**163 939**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 892	28 701
Forskuddsbetalte kostnader		100 135	96 950
Andre kortsiktige fordringer		0	-6 000
Driftskonto OBOS-banken		454 258	0
Sparekonto OBOS-banken		2 360	2 280
SUM OMLØPSMIDLER		**597 645**	**121 930**
SUM EIENDELER		**704 635**	**285 869**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 289 017	-2 453 498
SUM EGENKAPITAL		**-2 289 017**	**-2 453 498**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 748 727	2 037 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 748 727**	**2 037 403**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 315	31 293
Leverandørgjeld		195 589	124 986
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	544 836
Påløpte renter		1 020	814
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**244 924**	**701 964**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**704 635**	**285 869**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Holmentunet Sameie

Jon Kristian Haarr /S/ Kåre Johan Haarr /S/ Ute Falck /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	36 783
Felleskostnader	3 248 005
Garasje	96 756
Telenor TV/Bredbånd	288 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 669 832**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd fra Oslo kommune for utvidelse av elbilanlegg	106 125
Forsikring	6 000
Utleie	187 120
SUM ANDRE INNTEKTER	**299 245**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 290
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 290**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-277 554
Drift/vedlikehold VVS	-65 128
Drift/vedlikehold elektro	-406 029
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-748 711**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-569 745
Feie- og tilsynsgebyr	-10 206
Renovasjonsgebyr	-244 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-824 154**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-757 843
SUM ENERGI / FYRING	**-757 843**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 750
Container	-7 590
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 336
Vaktmestertjenester	-3 065
Andre driftskostnader	-160 208
Andre kontorkostnader	-16 823
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-3 104
Øreavrunding	47
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-218 029**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	27 049
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	80
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	791
Andre renteinntekter	1 161

SUM FINANSINNTEKTER	**30 878**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS01	-78 478
Pantegjeldsrenter OBOS02	-42 499
Pantegjeldsrenter OBOS03	-17 762
Pantegjeldsrenter OBOS04	-66 619
Renter og provisjon kassekreditt	-3 498
SUM FINANSKOSTNADER	**-208 856**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

boder		
Tilgang 2008	200 261	
Avskrevet tidligere	-176 086	
Avskrevet i år	-10 361	
		13 814
lekeplass		
Tilgang 2023	232 940	
Avskrevet tidligere	-93 176	
Avskrevet i år	-46 588	
		93 176
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**106 990**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-56 949**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 9 år.	
Opprinnelig 2022	-1 715 214
Nedbetalt tidligere	532 896
Nedbetalt i år	199 836

		-982 482
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-750 000	
Nedbetalt tidligere	138 181	
Nedbetalt i år	17 878	
		-593 941
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	6 734	
Nedbetalt i år	6 331	
		-236 935
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	64 631	
		-935 369
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 748 727**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene var **kr 4 025 202**, mot et budsjett på **kr 3 878 000**, dvs. **kr 147 202 høyere enn budsjettert**

Driftskostnadene ble **kr 3 682 743**, mot budsjett **kr 3 180 000**, dvs. **kr 502 743 høyere enn budsjettert**.

Det vesentlige avviket skyldes:

- Høye kostnader til **drift og vedlikehold** (kr 907 640 mot budsjett 300 000).
- Økte kommunale avgifter

Resultat

Årets resultat viser et **overskudd på kr 164 481**.Vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var **kr 352 721**, og dermed positiv.
Dette viser at sameiet har betryggende kortsiktig likviditet ved årsslutt.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Det er budsjettert med kr 440 000 til vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HOLMENTUNET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOLMENTUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DI5OJ-72T7Z-N7H01-ZLYBB-YFT8J-K3E34

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-02 20:27:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DI50J-72T7Z-N7H01-ZLYBB-YFT8J-K3E34

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 1296 **Selskapsnavn:** HOLMENTUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HOLMENTUNET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975506630
Møtet ble avholdt 22. april kl. 19:00, Ready-huset, Stasjonsveien 24, 0773 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Kristian Haarr er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Edna Kristine Aalstad Sørensen og Margrethe Alvilde Mørland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Orden på felles uteområder

Tunet har flotte felles uteområder som brukes aktivt av både barn og voksne, og dette er en viktig del av bomiljøet i sameiet. Samtidig opplever flere beboere at det ofte blir stående igjen leker, sykler og annet utstyr på plenene og fellesområdene etter bruk.

Gjenstander som blir liggende kan skape utfordringer ved vedlikehold av uteområdene, blant annet i forbindelse med gressklipping. I tillegg kan jo leker fort bli ødelagt dersom det kjøres over av gressklipperen, noe som igjen kan føre til plastrester og forsøpling i gresset.

Det er også viktig at veien gjennom tunet holdes fri for hindringer, da dette er en offentlig vei som må være tilgjengelig ved eventuell utrykning fra nødetater.

Siden uteområdene er felles for alle beboere, er det ønskelig at vi sammen bidrar til å holde dem ryddige og oversiktlige.

Forslag til tiltak:

- Det vurderes å anskaffe putekasser eller lignende oppbevaringsløsninger som kan plasseres på egnede steder på tunet for oppbevaring av leker.
- Mindre leker som ligger utenfor sandkassen kan legges i sandkassen etter bruk.
- Sykler og større leker oppbevares inntil bygget de tilhører, og ikke på plenene eller i veien gjennom tunet.

Forslaget fremmes som ett innspill til hvordan vi sammen kan bidra til å holde uteområdene ryddige og trivelig for alle.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet oppfordrer beboerne til å rydde bort leker og utstyr etter bruk på felles uteområder. Styret bes også vurdere om det bør etableres enkle oppbevaringsløsninger for leker på egnede steder på tunet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Følgende plasser i styret er på valg i 2026:

- Styremedlem (2år) Ute Falck
- Varamedlem (2år) Julia Siebert
- Varameldem: (2år): Gisle Ryan Gillerhaugen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ute Falck

Følgende stilte til valg:
Ute Falck

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gisle Ryan Gillerhaugen
Fredrik Benjam Bugjerde Sturm

Følgende stilte til valg:
Gisle Ryan Gillerhaugen
Fredrik Benjam Bugjerde Sturm

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1296
HOLMENTUNET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOLMENTUNET SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 18:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1296

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av vaktmesterbolig:

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLMENTUNET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil Kumar Pathak er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ute Christine Falck og Gisle Ryan Gillerhaugen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Salg av vaktmesterbolig:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Holmentunet sameie har siden 2019 arbeidet med å reseksjonere sameiet, med formål om å gi vaktmesterleiligheten i bygg 49 et eget seksjonsnummer. Reseksjoneringen ble endelig gjennomført i november 2025.

Planen har hele veien vært å selge vaktmesterleiligheten for å styrke sameiets økonomi. Styret er nå godt i gang med salgsprosessen, men trenger fullmakt fra sameierne for å kunne fullføre salget. Uten en slik fullmakt må samtlige sameiere – som hver eier en andel av vaktmesterleiligheten tilsvarende sin sameierbrøk – signere alle nødvendige avtaler. Dette vil i praksis være tilnærmet umulig.

Styret og OBOS vil på et senere tidspunkt komme med nærmere informasjon om hvordan salget håndteres i forbindelse med skattemeldingen for beboerne i Holmentunet.

Praktisk om "vaktmesterleiligheten":
Adresse: Arnebråtveien 49, 0771 Oslo
Gård. 27
Bnr. 1176
Seksjonsnr. 57

Styret ber på denne bakgrunn om at forslaget godkjennes for å komme videre med salget.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å selge seksjon 57

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å selge seksjon 57

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.06.26
Selskapsnummer: 1296 **Selskapsnavn:** HOLMENTUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil Kumar Pathak er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ute Christine Falck og Gisle Ryan Gillerhaugen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Salg av vaktmesterbolig:

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å selge seksjon 57

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for HOLMENTUNET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975506630
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 18:00 til 12. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil Kumar Pathak er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ute Christine Falck og Gisle Ryan Gillerhaugen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Salg av vaktmesterbolig:

Holmentunet sameie har siden 2019 arbeidet med å reseksjonere sameiet, med formål om å gi vaktmesterleiligheten i bygg 49 et eget seksjonsnummer. Reseksjoneringen ble endelig gjennomført i november 2025.

Planen har hele veien vært å selge vaktmesterleiligheten for å styrke sameiets økonomi. Styret er nå godt i gang med salgsprosessen, men trenger fullmakt fra sameierne for å kunne fullføre salget. Uten en slik fullmakt må samtlige sameiere – som hver eier en andel av vaktmesterleiligheten tilsvarende sin sameierbrøk – signere alle nødvendige avtaler. Dette vil i praksis være tilnærmet umulig.

Styret og OBOS vil på et senere tidspunkt komme med nærmere informasjon om hvordan salget håndteres i forbindelse med skattemeldingen for beboerne i Holmentunet.

Praktisk om "vaktmesterleiligheten":
Adresse: Arnebråtveien 49, 0771 Oslo
Gård. 27
Bnr. 1176
Seksjonsnr. 57

Styret ber på denne bakgrunn om at forslaget godkjennes for å komme videre med salget.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å selge seksjon 57

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å selge seksjon 57
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1296
HOLMENTUNET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOLMENTUNET SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 12:00 og lukker 16. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1296

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HOLMENTUNET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julia Siebert er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Det velges ny styreleder, da nåværende styreleder flytter.

Styreleder (erstatter for Nicolas): Jon Kristian Haarr

Varamedlem (erstatter for Jon Kristian): Gisle Ryan Gillerhaugen

Roller og kandidater

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

- Jon Kristian Haarr

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

- Gisle Ryan Gillerhaugen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.06.25
Selskapsnummer: 1296 **Selskapsnavn:** HOLMENTUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Julia Siebert er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jon Kristian Haarr

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Gisle Ryan Gillerhaugen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HOLMENTUNET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975506630
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. juni kl. 12:00 til 16. juni kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Julia Siebert er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Det velges ny styreleder, da nåværende styreleder flytter.

Styreleder (erstatter for Nicolas): Jon Kristian Haarr

Varamedlem (erstatter for Jon Kristian): Gisle Ryan Gillerhaugen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Kristian Haarr (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Kristian Haarr

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gisle Ryan Gillerhaugen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gisle Ryan Gillerhaugen



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.

Nabolagsprofil

Arnebråtveien 63 - Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Arnebråtveien Linje 1N, 45	3 min 0.2 km
Holmen Linje 2	8 min 0.7 km
Røa T-bane, buss	22 min 1.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	8 min 4 km

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

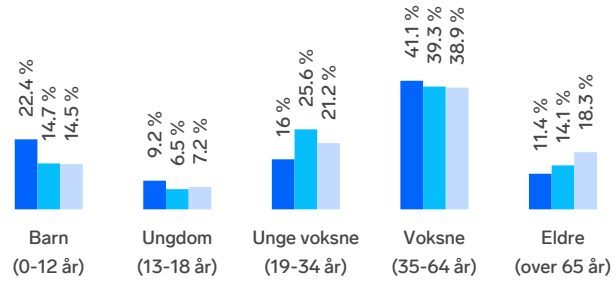
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holmen/Gressbanen	2 481	949
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Arnebråtveien barnehage (1-6 år) 67 barn	7 min 0.4 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Frantsebråten barnehage (1-6 år) 87 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Stasjonsveien	6 min
Meny Gressbanen	9 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Buss

Gateparkering
Lett 90/100

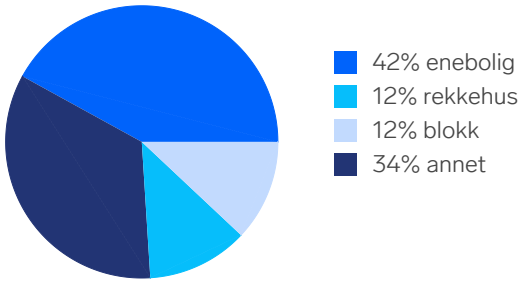
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

Fellesarealet Holmen Ballspill	5 min 0.5 km
Gressbanen Ballspill, fotball	9 min 0.7 km
Hovseter Velvære	13 min
SATS Njårdhallen	16 min

Boligmasse



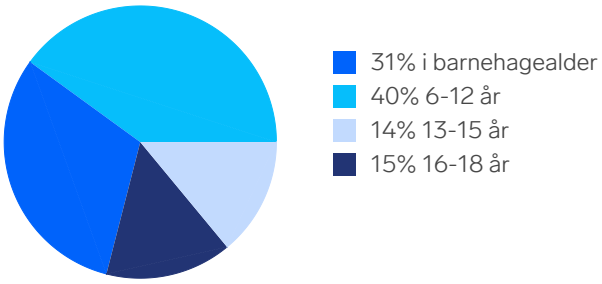
«Fint og trivelig»

Sitat fra en lokalkjent

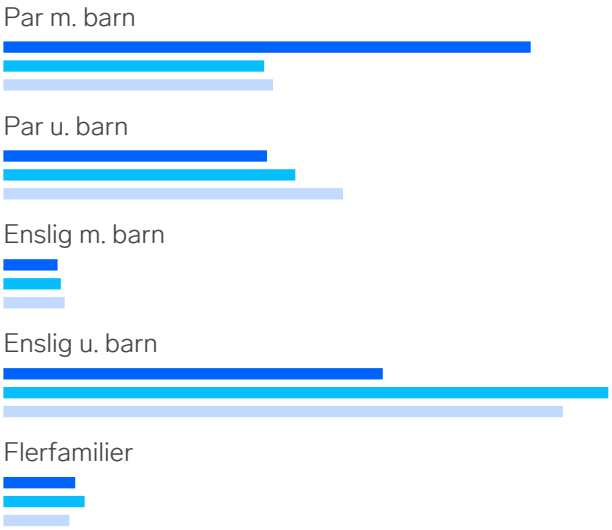
Varer/Tjenester

Røa Senter	22 min
Boots apotek Slemdal	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



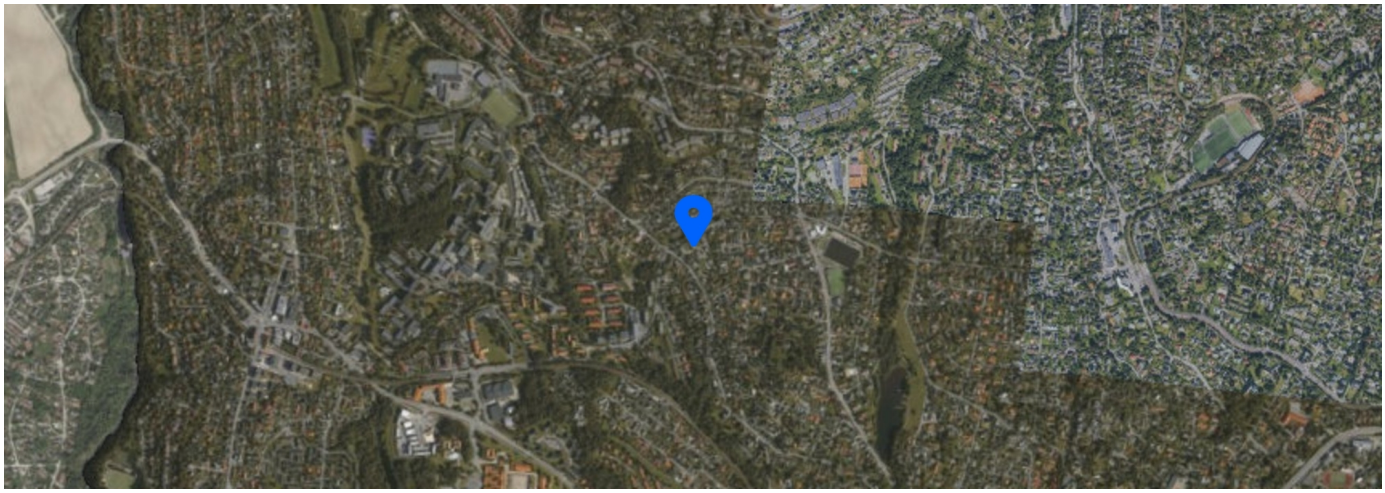
Familiesammensetning

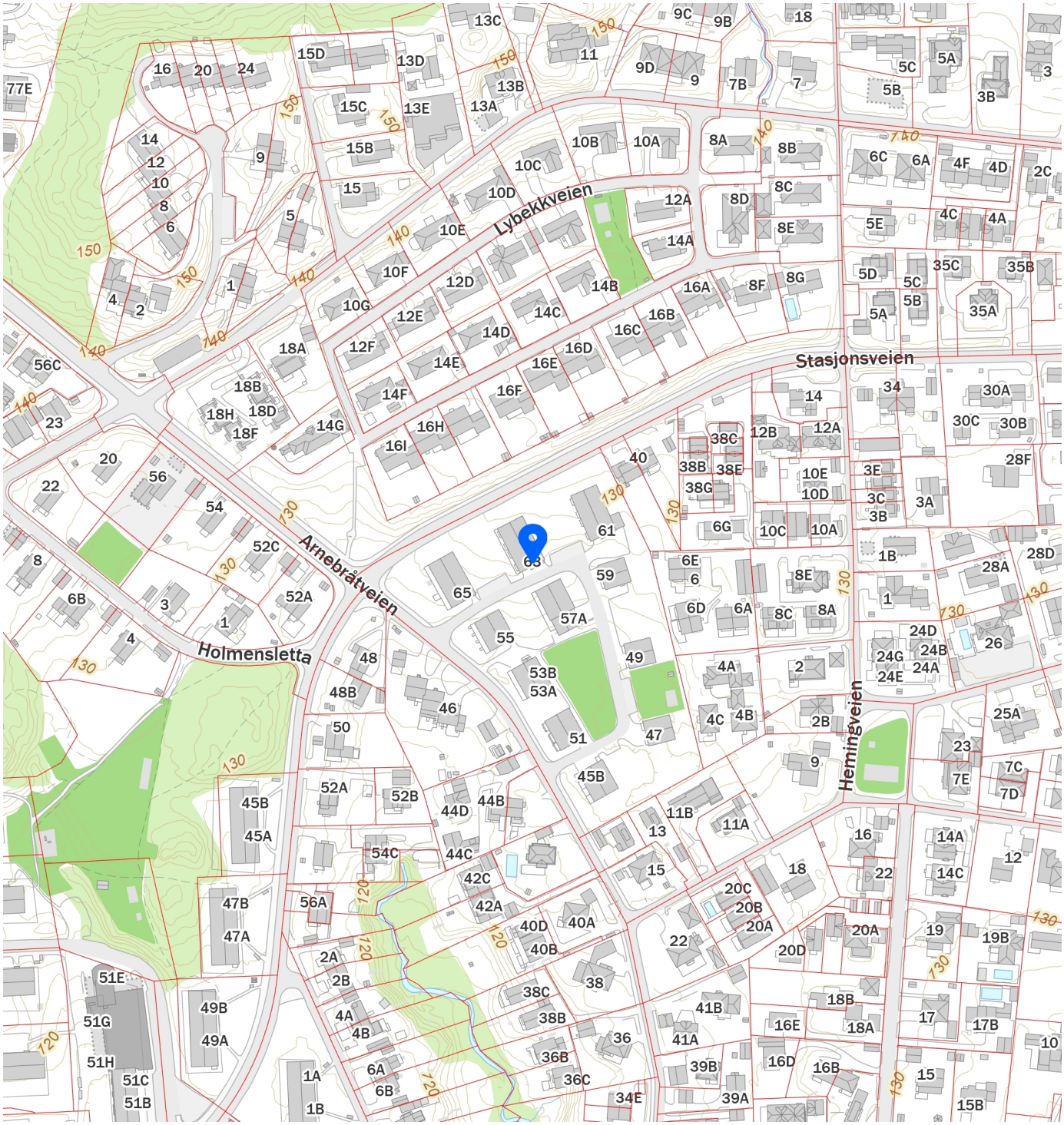


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





FINN

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

Oslo

11553

Ad protest mot våningshus i 2 etasjer på parsell 9, 10, 11 av gnr.27 bnr.330, øst for Arnebråtveien.

11553 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303344
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-75GA

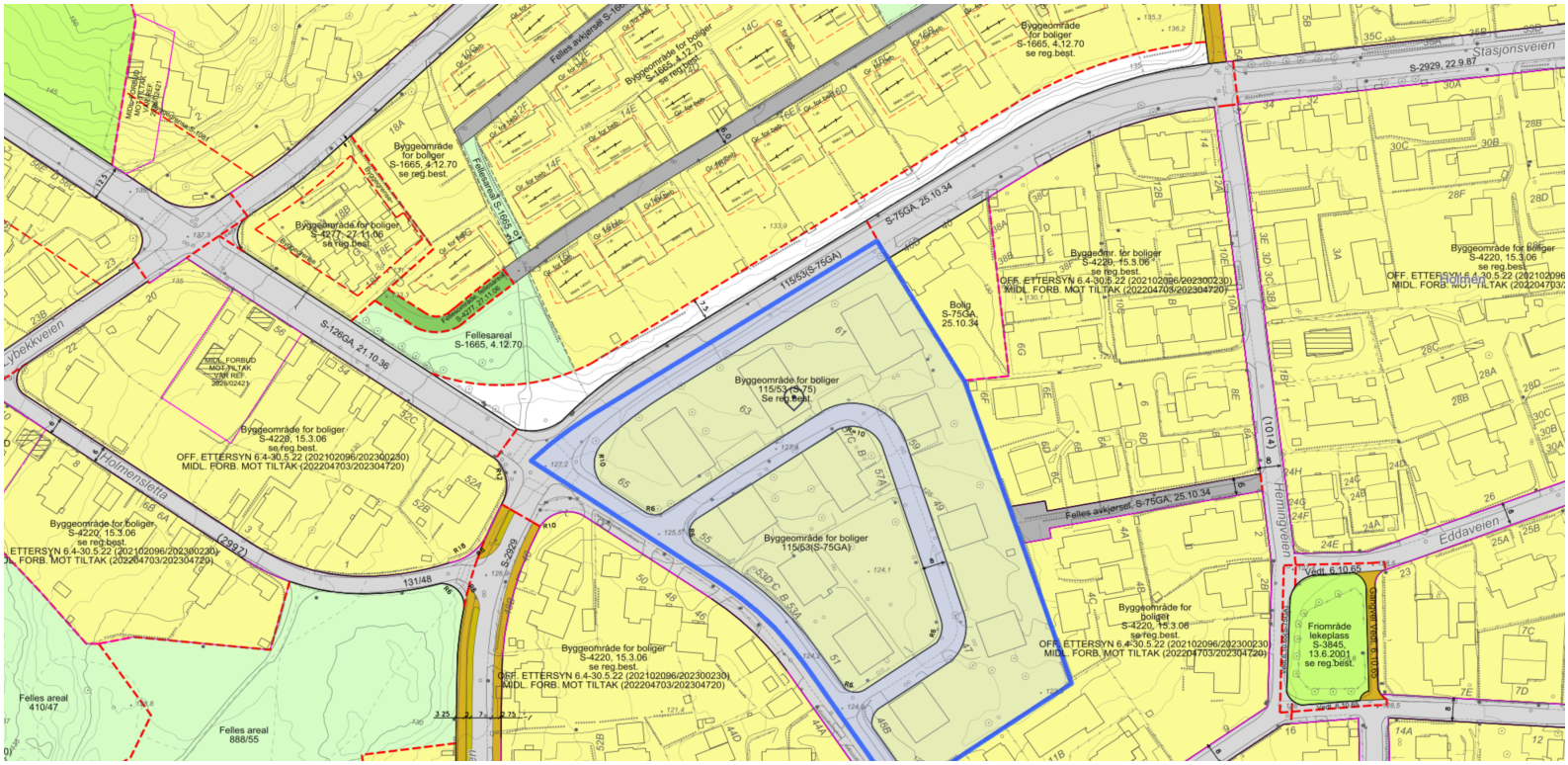
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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


Byggeområde for boliger S-1665, 4.12.70 se reg.best.
Felles avkjørsel S-1665, 4.12.70
Fellesareal S-1665, 4.12.70
Byggeområde for boliger S-4227, 27.11.06 se reg.best.
S-75GA, 25.10.34
115/53(S-75GA)
Bolig S-75GA, 25.10.34
Byggeområde for boliger 115/53(S-75) Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-126GA, 21.10.36
Holmensletta
Stasjonsveien
S-2929, 22.9.87
Eddaveien
Helmtjveien
Friområde lekeplass S-3845, 13.6.2001 se reg.best.
Felles areal 410/47
Felles areal 888/55
MIDL. FORBUD MOT TILTAK IHht 2825/0242