

VESTRE HOLMEN

Flyveien 13

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 990 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

47535.3 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

168 360,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

6 320 104,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

5 140,- pr. mnd

ETASJE

6

FELLESgjELD

Kr 161 744,-

BYGGEÅR

1950

BRA-I/BRA TOTAL

75/84 kvm

ENERGIMERKING

E - Ikke angitt

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652



Smakfull & lys 3-roms hjørneleilighet m/solrik balkong & utsikt | Fin standard fra 2017 | Heis | Parkering*

Velkommen til Flyveien 13!

Boligen ble pusset opp i 2017 og er nymalt i 2023-25. Planløsningen byr på to gode soverom, bad og separat toalettrom, samt en åpen og sosial løsning mellom stue, spisestue og kjøkken med utgang til balkong. Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Vestre Holmen, skjermet innerst i blindvei. Her har du store og velstelte grøntområder som omkranser bebyggelsen, flotte tur- og rekreasjonsmuligheter og kort vei til offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter:

- Store vindusflater og takhøyde på 2,55 m
- Høyt og fritt i 6. etasje
- Sørvendt balkong med sol og utsikt
- Kjøkken og bad modernisert i 2017
- Parkering utendørs etter "førstemann til mølla", eller i garasje etter venteliste*
- Peis
- Svært god lagringsplass med tre boder





































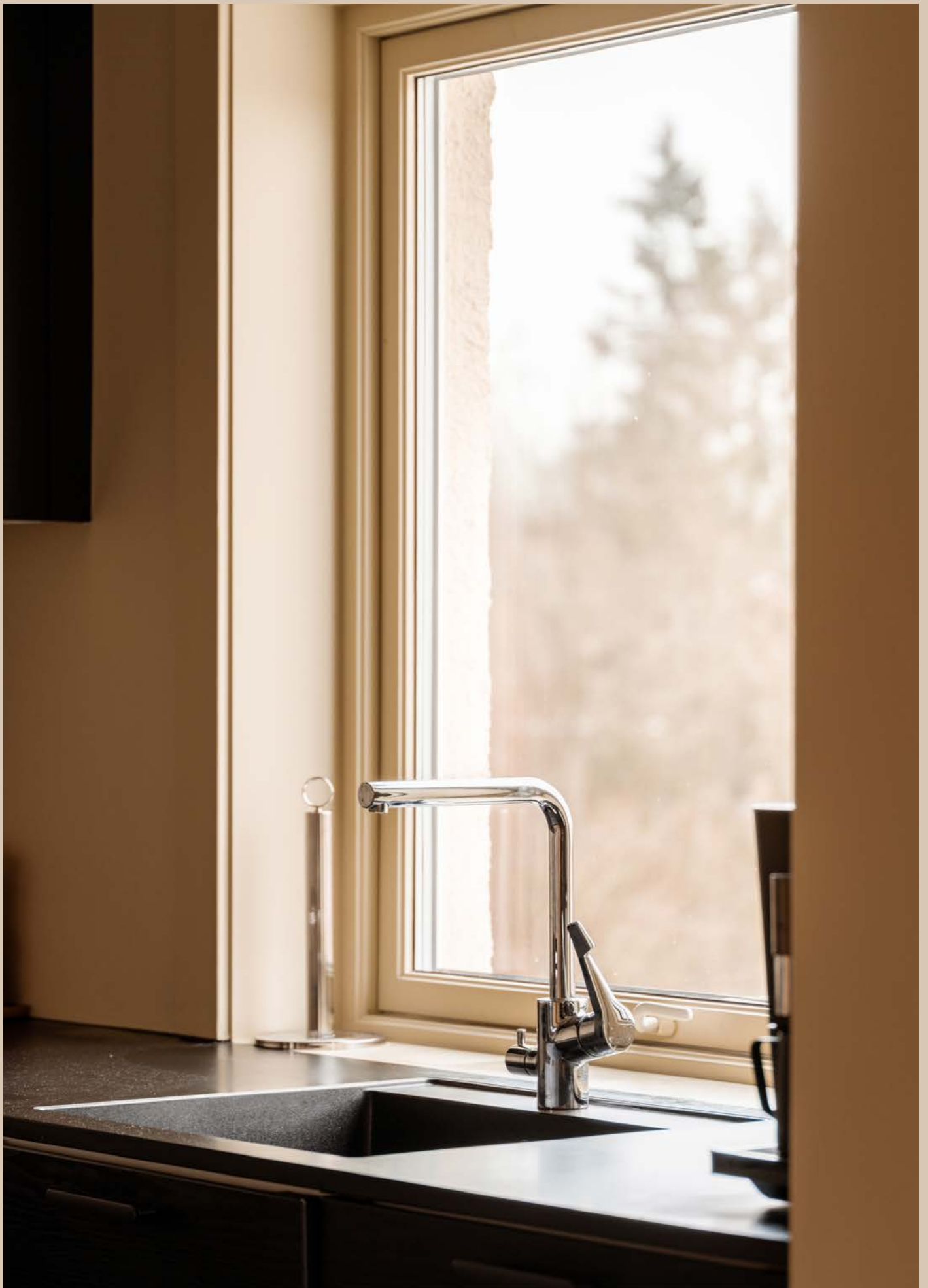






























Praktisk, åpen garderobeløsning.







































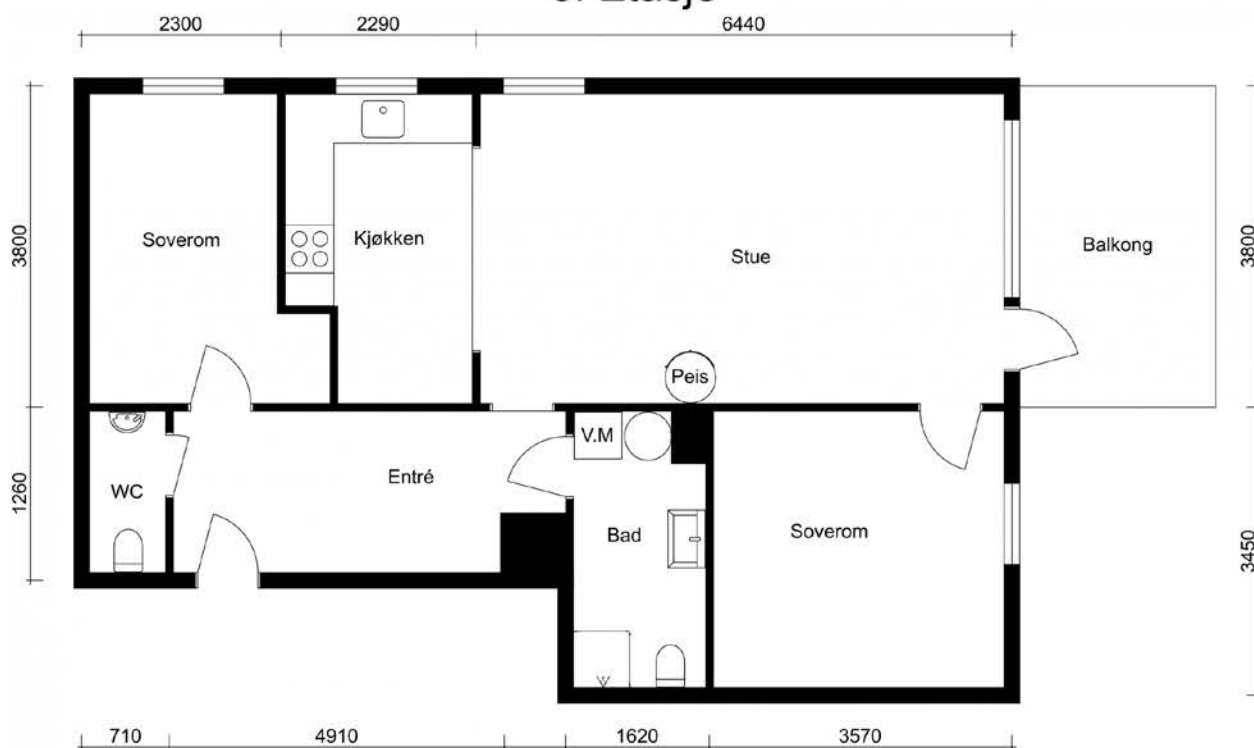


Plantegning



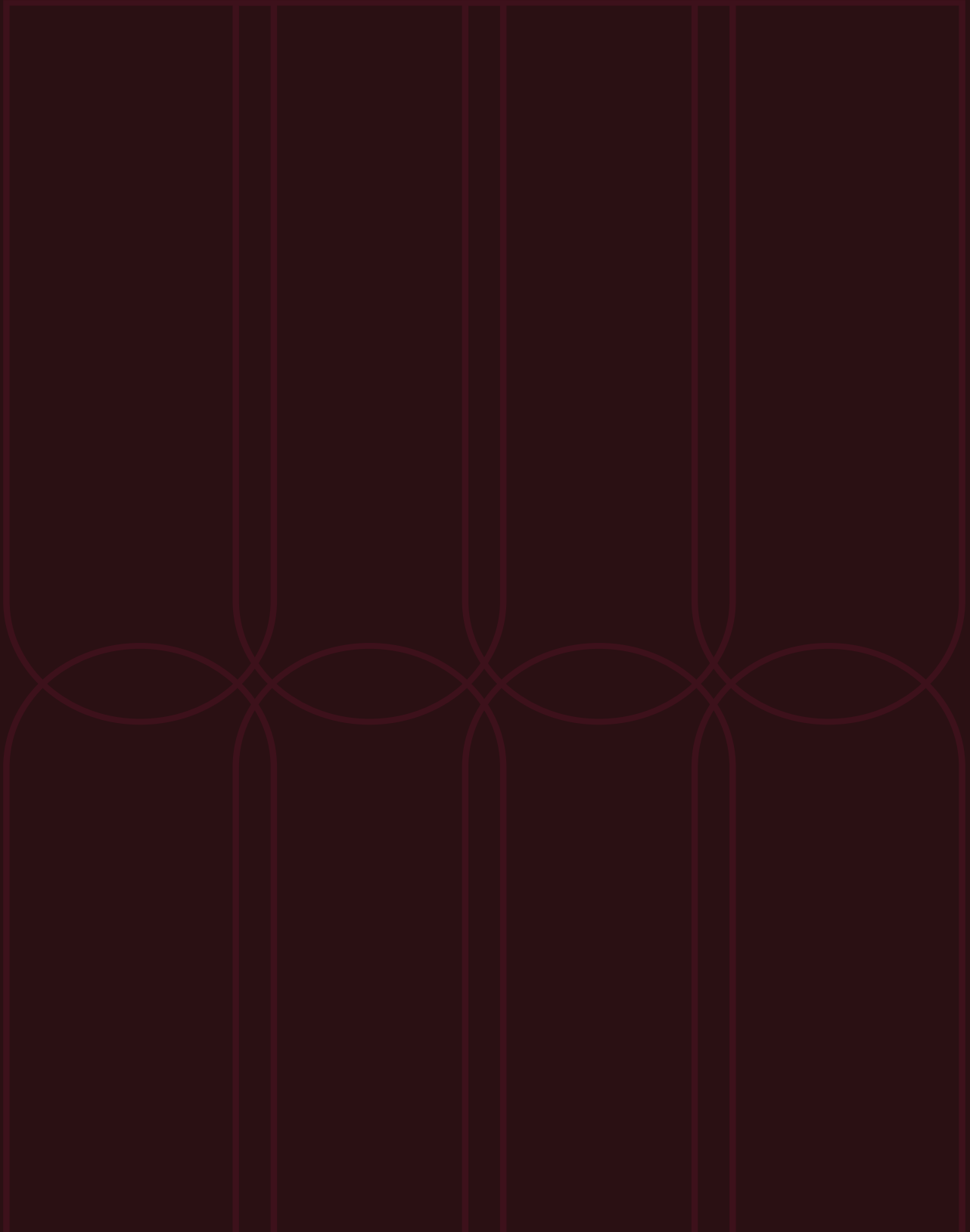
Flyveien 13

6. Etasje



FLYVEIEN 13

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 990 000

Omkostning kjøper

5 990 000,00 (Prisantydning)

161 744 (Andel av fellesgjeld)

6 151 744 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

153 770 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

154 860 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

168 360 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

6 306 604 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 320 104 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 320 104

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 140,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 5 140,- per måned.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 707,-*
- Renter og omkostninger lån: kr 1 096,-
- Avdrag lån: kr 337,-

Felleskostnadene inkl. bl.a. kabel-tv og internett, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold m.m.

Det er varslet en økning i fellesutgiftene fra 01.07.2026. Nye totale fellesutgifter vil da utgjøre kr 5 310,- per måned.

Ettersom sameiets lån har flytende rente, vil fellesutgiftenes størrelse kunne endres i takt med renteendringer.

Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for innværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene.

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

Fellesgjeld

Kr 161 744 pr. 04.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån og vilkår:

Bank: Handelsbanken
 Låne nummer: 94907066821
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 04.03.2026: kr 27 078 658,-
 Andel av saldo: kr 161 744,-
 Restløpetid: 261 terminer (siste termin 25.11.2047)
 Type Rente: Flytende
 Rente: 6,23 %

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på sameiets lån.

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning. Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Mail fra styre 03.03.2026

"En kort orientering om tv/bredbånd i sameiet, en tjeneste som leveres av Telia over hybridfiber. 2026 er siste året av bindingsperioden som ble inngått med Telia for 5 år siden, som en følge av at de gravde ned de gamle lufttrekkene som hang mellom alle takene i sameiet. Utfordringen med hybridfiber er at det kun er Telia og Telenor som leverer pakkøløsninger over denne fiberen i Oslo. Det betyr at styret er i startfasen med å innhente tilbud hos flere leverandører som med stor sannsynlig vil inkludere oppgradering til fibernett slik at hastighet og stødighet på tv/bredbånd blir bedre enn det vi har i dag. Mer informasjon kommer ifm årsmøtet i mai."

Formue:

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 650 499 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 601 994 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i et rolig og etablert boligområde på Holmen, hvor du får en attraktiv kombinasjon av landlige omgivelser og nærhet til byen. Området er preget av store, velstelte grøntområder med vidstrakte plener, benkebord og lekeplasser mellom bebyggelsen. De små høydene i nrområdet blir populære akebakker om vinteren, og gir området et hyggelig og familievennlig preg. Samtidig er kollektivtilbudet svært godt, med både buss og T-bane i kort avstand, noe som gjør det enkelt å komme seg til sentrum eller videre ut i marka.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Rema 1000 som nærmeste alternativ. I tillegg finner du Coop Extra på Huseby med post i butikk, samt Rema 1000 på Voksen og Hovseter. Joker Holmenhavna og Kiwi Bogstad ligger også en kort kjøretur unna og holder søndagsåpent. Bare noen minutter fra boligen ligger Røa, hvor Røasenteret og Røa Torg tilbyr et bredt servicetilbud med blant annet stor Meny-butikk, vinmonopol, apotek, post i butikk, sportsforretninger, treningssentre, bibliotek, blomsterbutikk, frisør, kaféer, restauranter og hyggelige bakerier.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Mærradalen ligger i nærheten og har et omfattende nettverk av turstier som leder videre til Bogstad, Sørkedalen og Nordmarka, samt ned mot Skøyen og Frognerparken. Her finnes også en hyggelig sykkel- og turvei inn mot Bogstad og Nordmarka, og om vinteren prepareres det skiløyper innover i marka. Ved Bogstad gård finner du kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Bogstadvannet byr på gode bademuligheter om sommeren og mulighet for ski og skøyter om vinteren. Like ved ligger også Oslo Golfklubb, som av mange regnes som en av landets mest attraktive golfbaner, med internasjonal konkurransestandard og kunstisbane om vinteren.

For idrettsinteresserte finnes det mange tilbud i nærheten, blant annet Voksen kunstgress med innendørshall, idrettsanleggene på Røa og Ullern, Gressbanen (Ready), Holmenkollen tennisklubb, Njård og flere andre anlegg. Området har et aktivt idrettsmiljø med klubber som Røa, Ready, Njård, Ullern, Vestre Aker Skiklubb, Fossum og Heming. I tillegg ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn og skiskyting, samt Tryvann skisenter og klatrepark, innen kort avstand. På Røa finner du også treningsentre som Evo og Sats, samt Røa bad med svømmehall.

Det er flere barnehager i området. I tillegg er det gode skolemuligheter i nærheten, blant annet Steinerskolen, Huseby barneskole, Voksen barneskole, Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole.

Kollektivtilbudet er svært godt med T-bane omtrent 600 meter fra boligen ved Hovseter stasjon. Her går linje 2, som tar deg til Majorstuen på få minutter. Busslinje 46 (Majorstuen–Ullerntoppen) har også holdeplass nær innkjøringen til Landingsveien, cirka 300 meter fra boligen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på opparbeidete plasser rett utenfor boligen etter "første mann til mølla" prinsipp. Boligselskapet har i tillegg 35 garasjer (hvorav én benyttes av vaktmester) som leies ut etter ventelister. Det er ikke lov å lade EL-bil i garasjene pga. brannfare og at det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for det.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for disse så lenge behovet er til stede.

Gateparkering iht. områdebestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 47535.3 m²

Pent opparbeidet tomt som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1948. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:

- Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, rehabilitering av piper. Datert 12.01.2018.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger:

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere en åpen løsning mellom rommene.
- Skillevegg på badet er fjernet for å etablere et større bad.
- Det er etablert ny døråpning i betongvegg for adkomst til soverommet nærmest balkongen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er sendt inn søknad om ferdigattest, men behandlingstiden på denne er ukjent og det er ikke mulig å forutse utfallet av denne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fjerning av skillevegg på bad eller etablering av døråpning i betongvegg. Døråpningen er etablert i en betongvegg som fremstår som en bærende konstruksjon, og slike arbeider er i utgangspunktet søknadspliktige til kommunen.

Skilleveggen på badet var av ukjent materialtype, men fremstår som bærevegg ut fra fremlagte tegninger. Manglende dokumentasjon på utførte konstruktive endringer medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuell prosjektering.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken, stue og spisestue. Balkong på ca. 3,7 m².

Leiligheten disponerer én loftsbod på ca. 2,7 m² og to kjellerboder på henholdsvis ca. 3,8 m² og 2,3 m².

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² 2 kjellerboder

10. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod

6. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken, stue og spisestue

TBA fordelt på etasje

6. etasje

4 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Leiligheten disponerer en loft- og to kjellerboder målt til ca:

- Loftsbod: Målt til ca. 2,7 kvm målbart areal, med et gulvareal på ca. 3,5 kvm.

- Kjellerboder: Målt til ca. 3,8 kvm og 2,3 kvm.

Bodene er merket nr. 63.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet, Byggetegninger:

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere en åpen løsning mellom rommene.

- Skillevegg på badet er fjernet for å etablere et større bad.

- Det er etablert ny døråpning i betongvegg for adkomst til soverommet nærmest balkongen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger.

Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er sendt inn søknad om ferdigattest, men behandlingstiden på denne er ukjent og det er ikke mulig å forutse utfallet av denne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fjerning av skillevegg på bad eller etablering av døråpning i betongvegg. Døråpningen er etablert i en betongvegg som fremstår som en bærende konstruksjon, og slike arbeider er i utgangspunktet søknadspliktige til kommunen.

Skilleveggen på badet var av ukjent materialtype, men fremstår som bærevegg ut fra fremlagte tegninger.

Manglende dokumentasjon på utførte konstruktive endringer medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuell prosjektering.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes.

Standard

Dette er en hjørneleilighet i 6. etasje, med heisadkomst. Boligen ble vesentlig modernisert i 2017, nymalt i

2023-2025, og har en åpen og sosial planløsning mellom stue, spisestue og kjøkken. God takhøyde på 2,54 meter og store vindusflater gir en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en balkong.

Gang:

Romslig og innbydende gang med gode oppbevaringsløsninger i plassbygd garderobeskap langs veggen. Gangen binder boligen fint sammen, med toalettrom i den ene enden og bad i den andre. Dører, lister, vegger og tak er malt i samme farge, noe som gir et elegant, helhetlig og eksklusivt uttrykk. Dette er gjennomgående i hele boligen, med unntak av våtrom, men i varierende farger i de ulike rommene.

Kjøkken, stue og spisestue:

Den åpne løsningen binder kjøkken, stue og spisestue sammen til et romslig og sosialt allrom. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Kjøkkenet fra Kvik (2017) har stilrene, sorte og glatte folierte fronter og laminatbenkeplate med kompositt oppvaskkum. Her er det integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøle- og fryseskapet er frittstående. I stuedelen bidrar en peis til en lun og hyggelig stemning. Rommet er lett å møblere og gir god plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord. Lysbryter på kjøkkenet er kun app-styrt pt.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 3,7 m² med plass til en liten, koselig sittegruppe. Den høye beliggenheten i 6. etasje gir fin utsikt over lavere bebyggelse i området, gode solforhold og begrenset innsyn.

To soverom:

Leiligheten disponerer to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre rommet kan benyttes som barnerom, gjesterom eller et funksjonelt hjemmekontor alt etter behov.

Bad /toalettrom:

Badet ble oppført i 2017 og fremstår moderne og delikat, med store fliser i lyse, varme toner. Rommet er innredet med dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett og en stilren servantinnredning med bolleservant og god oppbevaringsplass. Varmekabler i gulvet sørger for behagelig komfort, og det er opplegg for vaskemaskin.

I tillegg disponerer leiligheten et separat toalettrom, praktisk utstyrt med toalett og servant. Dette er en funksjonell løsning som gjør hverdagen enklere, spesielt når man er flere i husstanden eller har gjester.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer tre boder for lagring. Én loftsbod på ca. 2,7 m² og to kjellerboder på henholdsvis ca. 3,8 m² og 2,3 m².

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskapet medfølger også.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin
- Taklampe over spisebord

Medfølger:

- Smarthus-løsning medfølger hvis ønsket (kjøper kan få hjelp til oppsett). Merk at Futurehome-løsningen som er installert har en abonnementskostnad (ca. 115 kr pr mnd. Avvik kan forekomme). Må presiseres i bud
- Det står en fryser i ene kjellerboden, denne medfølger hvis ønsket. Må presiseres i bud.

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og takstrapport at det mangler/ ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja. Små sprekker rundt tak. Mindre skade på fuger i dusjsonen.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse: Vi har ikke dokumentasjon på arbeid. Totalrenovering av bad ble gjennomført i 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?:

- Ja. Totalrenovering av bad ble gjennomført i 2017.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Skjevhet i gulv mellom kjøkken og stue.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Har ikke dokumentasjon på arbeid. Stor andel av elektrisk anlegg ble skiftet ut i 2017 i forbindelse med totalrenovering.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Vi har hatt eltilsyn med godkjent anlegg.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

- Ja. Flyveien 11 gjøres om fra barnehage og næring (?) til leiligheter.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Leiligheten ligger i et boligbygg fra ca. 1950. Byggemåten er etasjeskiller i betong og yttervegger i pusset og malt mur. Det er etablert ny døråpning i en betongvegg som fremstår som en bærende konstruksjon. Boligen ble ifølge selger modernisert i 2017 med blant annet nytt bad og kjøkken.

Tak:

Flatt tak tekket med papp.

Pipe/Ildsted:

Boligen har peis.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2010.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Balkongdøren er produsert i 2010, mens entrédøren er uten datomerking.

Balkong/terrasse:

Balkong på ca. 3,7 m² med adkomst fra stue. Konstruksjonen er et betongdekke med rekkverk av mur og stål.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2017. Avløpsrør er av plast. Hovedstoppekran er lokalisert. Det

er installert lekkasjesikring med waterguard under vask på kjøkken, og lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet føres til sluk på badet. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2017 er plassert på badet. Det er plastsluk på badet.

Ventilasjon:

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Badet har naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har kullfilterventilator. Toalettrommet mangler ventilasjon. Generell tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av varmekabler på bad, panelovner og peis. Det er installert komfyrvakt over platetoppen på kjøkkenet.

Loft- og kjellerboder:

Leiligheten disponerer en loftsbod og to kjellerboder. Loftsboden er målt til ca. 2,7 m² målbart areal, med et gulvareal på ca. 3,5 m². Kjellerbodene er målt til ca. 3,8 m² og 2,3 m². Bodene er merket nr 63.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Selger opplyser om at boligen sist hadde utvidet eltilsyn september 2018. Det elektriske anlegget ble godkjent etter utbedring av avvik i februar 2019. Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.

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

- Nei

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt

tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 11.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet –

Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Stikkprøvemålinger viser høydeforskjeller i etasjeskillet under 15 mm. Det er registrert en mindre rygg i gulvet mellom spisestue og kjøkken. Opplysning fra selger tilsier at det tidligere har stått en vegg i dette området som senere er fjernet. Slike

avvik kan oppstå som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svekkelse i materialer over tid, og anses ikke uvanlig for bygninger av eldre dato, men kan også skyldes forhold fra da veggen ble revet.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Uten lekkasjesikring av sisternen kan det ved en lekkasje pågå over lengre perioder før den oppdages. Det kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon er normalt på eldre bygg og utbedring til mekanisk avtrekk må avklares med styret.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for

å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Flyveien 13, 0770 OSLO

Gnr. 32, bnr. 568, snr. 84, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Thomas Kristensen

Sameie

Vestre Holmen Sameie

Organisasjonsnummer: 923309195

Sameiets navn er Vestre Holmen sameie og har gnr. 32 og bnr. 568 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. mars 2019.

Eiendommen er delt opp i 165 ideelle eierandeler, hvorav 162 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner. Fra ekstraordinært årsmøte 6. januar 2026 ble det vedtatt å tillate en justering av prosjektet i Flyveien 11 fra 4 til 5 boenheter. På et tidligere ekstraordinært årsmøte 3. februar 2025 fikk styret fullmakt til å gjennomføre resekjonering av flere lokaler, inkludert de i Flyveien 11 og de tidligere barnehagelokalene.

Sameiets eiendom var tidligere eid av AS Luftforsvarets Byggelag, hvor hver av aksjonærene hadde bruksrett til bolig eid av aksjeselskapet. Eiendommen er så seksjonert, og hver av aksjeeierne er gitt hjemmel til en seksjon i sameiet. Dette er bakgrunnen for at det enkelte steder i vedtektene er vist til tidligere aksjenumre, og prosesser eller vedtak gjort i aksjeselskapet som skal videreføres i sameiet.

Sameiet har en vedlikeholdsplan med flere større planlagte prosjekter som er tenkt finansiert med midler fra salget av 'Prosjekt Flyveien 11'. Prosjektene inkluderer:

- Fasadeutbedring på høyblokken, estimert til kr 9 000 000.
- Utbedring av balkonger på høyblokken.
- Rehabilitering av balkonger på 4-roms leiligheter, estimert til kr 5 000 000.
- Skilting og utskifting av stoppekraner i 2025, estimert til kr 250 000.
- Ventilasjonsrens i lavblokkene, med innhentet tilbud på kr 125 000.
- Rehabilitering av ytterdører og kartlegging av vinduenes tilstand.

Kjekt å vite:

- I henhold til sameiets vedtekter (§ 7) er det åpnet for at seksjonseiere kan kjøpe og bygge ut fellesareal. Fellesareal på loft kan kun kjøpes av seksjonen som ligger direkte under, mens kjellerareal kan kjøpes av seksjonen direkte over. Sameiet har boder på loft og i kjeller. Ved en eventuell utbygging av disse arealene, må utbygger dekke alle kostnader for flytting og eventuell nybygging av boder. Dette krever skriftlig godkjenning fra de berørte bodeierne.
- Alle boligseksjoner har bruksrett til minimum én bod.
- Sykler og barnevogner kan plasseres i fellesrom i kjeller.
- Hver seksjonseier kan installere varmtvannsbereder i fellesareal og fryser i egen bod etter styrets godkjenning.
- Fellesvaskeriet i Flyveien 11 ble vedtatt avvirket i januar 2026.
- Beboere kan sette seg på venteliste for hageparsell.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på

balkonger.

- Montering av parabolantener og varmepumper er ikke tillatt.
- Røyking er forbudt i innendørs fellesområder.
- Endringer i bygningskonstruksjonen, som riving av bærevegger, eller tiltak som medfører fasadeendring, krever styrets godkjenning.
- Markiser må følge sameiets fargekode.

Svar fra styre 06.03.2026

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Vi må rehabilitere fasaden og balkongene i høyblokka, i tillegg til balkongene i "4-roms leilighetene" slik som de i Landingsveien 9. Kostnadsoverslag på dette og presentasjon for årsmøtet i år avgjør disse to punktene. Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?
- En del av vinduene i sameiet ble skiftet ut i 2010. Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Pt kan jeg ikke svare på om, når og evt. hvor mye felleskost/gjeld vil øke med.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Grunnpakken er inkludert i husleien, ja. Dagens leverandør er Telia.

Kunne vi fått opplyst om hvilke parkeringsordninger og regler som gjelder i sameiet, herunder for utendørs plasser og garasje plasser?

- Når det gjelder parkeringsplass er det ingen som har faste plasser. Det er tildeling av garasje plasser etter venteliste, koster pt 500kr/mnd.

Mail fra styre 03.03.2026 til selger:

"En kort orientering om tv/bredbånd i sameiet, en tjeneste som leveres av Telia over hybridfiber. 2026 er siste året av bindingsperioden som ble inngått med Telia for 5 år siden, som en følge av at de gravde ned de gamle lufttrekkene som hang mellom alle takene i sameiet. Utfordringen med hybridfiber er at det kun er Telia og Telenor som leverer pakkeløsninger over denne fiberen i

Oslo. Det betyr at styret er i startfasen med å innhente tilbud hos flere leverandører som med stor sannsynlig vil inkludere oppgradering til fibernett slik at hastighet og stødighet på tv/bredbånd blir bedre enn det vi har i dag. Mer informasjon kommer ifm årsmøtet i mai."

Forretningsfører: Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Sameiets forsikrings selskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 1419958

Husdyr: Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret forlange fjernet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året, også i trappeoppganger. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsbeholder, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier. Ved salg av seksjonen skal selger informere styret i forkant. Dette er en informasjonsplikt, ikke en godkjenning prosess.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Etter et negativt resultat på litt over 5 millioner i 2023, viser årsresultatet et overskudd på over 1,15 millioner i 2024. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på nær 8,6 millioner.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Panelovner
- Peis

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 er på 8 512 kWh/8 121 kr. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om

Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.
- Kommuneplaner: KPD-17

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, jf. S-354GA. Utover dette ligger det 8 andre registrerte reguleringsplaner på tomten, disse omhandler mindre områder som er avgrenset til bl.a. skulder/bankett, offentlig kjøreveie, avkjørsel, gang og sykkelvei, bolig med tilhørende anlegg, turvei/skiløype, bensinstasjon, forretning med tilhørende anlegg osv.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 24 treff vedr. lokalitet og 25 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Lokaliteten omfatter boliganlegget Snippen. Området er et helhetlig drabantbyanlegg, typisk for sin tid og et tidlig eksempel på planlegging av et helhetlig lavblokkområde i Oslo vest,

initiert av et privat boligbyggelag. Bebyggelsen er typisk for sin tid, ble tildelt Sundts premie i 1950-52 og utformet av den anerkjente arkitekten Erling Viksjø. Boligområdet Snippen har høy arkitekturhistorisk, samfunnshistorisk, identitets- og miljøskapende verdi. Borettslaget er i kommuneplanen definert som et verneområde kat. 1. I retningslinjene for verneområdene slås det fast at målet å sikre bevaringsverdiene, og nye tiltak bør plasseres og utformes på en måte som gjør at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstrukturer.

Pågående plansaker på tomten:

- Saksnummer 202016695: Gamle Hovsetervei 3. Detaljregulering. Gamle Hovsetervei 3 består i dag av det gamle pikeinternatet på Hovseter og en vaktmesterbolig. Huseby Park er under regulering og vil gi mulighet for bygging av ca. 200 selveierleiligheter i varierte størrelser. Forventet byggestart Q2 2026 og med overtakelse 2028.
- Saksnummer 201802346: Detaljregulering , Bekkedraget langs T-banen fra Stasjonsveien til Makrellbekken (opphevelse av gammel veiregulering for ny Sørkedalsvei). Status Under behandling.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201809548: Henriks vei - Boligbygging og tilrettelegging for myke trafikanter. Detaljregulering

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202513795: Flyveien 11 A-D - rehabilitering av hybelbygg. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202508929: Flyveien 11 - ombygging og rehabilitering av leiligheter og fasadeendring. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202511986: Flyveien 11 - bruksendring. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202600949: Luftfartsveien 2 - rehabilitering av bad - H0102. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202504337: Ved Makrellbekken - oppføring av bygg, t-banestasjon - Foreløpig sak. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202507381: Stasjonsveien 51 - oppføring

av boligblokk. Status: Under behandling.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/32/568/84:

13.09.1945 - Dokumentnr: 11413 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1948 - Dokumentnr: 49 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med vegg grunn/
jernbanegrund
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1948 - Dokumentnr: 1307 - Best. om vann/
kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1948 - Dokumentnr: 6931 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1948 - Dokumentnr: 8408 - Best. om vann/
kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1948 - Dokumentnr: 12284 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1949 - Dokumentnr: 2103 - Best. om vann/
kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1949 - Dokumentnr: 7501 - Best. om vann/
kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1949 - Dokumentnr: 14651 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrund

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1949 - Dokumentnr: 15356 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1950 - Dokumentnr: 11632 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1951 - Dokumentnr: 11319 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1955 - Dokumentnr: 12636 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13723 - Best om garasje/
parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13727 - Best om garasje/
parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13728 - Best om garasje/
parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1956 - Dokumentnr: 12880 - Best. om vann/
kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vannverk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1958 - Dokumentnr: 5963 - Best. om vann/
kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1966 - Dokumentnr: 16956 - Best om garasje/
parkering

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1966 - Dokumentnr: 16957 - Best om garasje/
parkering

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1973 - Dokumentnr: 11580 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1988 - Dokumentnr: 54815 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1989 - Dokumentnr: 26868 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2026 - Dokumentnr: 254116 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera No1 AS

Org.nr: 934 963 385

Elektronisk innsendt

05.03.2019 - Dokumentnr: 265819 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 84

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/14102

13.08.2019 - Dokumentnr: 932624 - Reseksjonering

Snr: 84

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/13868

Endring av sameiebrøk

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Seksjonseier må informere styret og forretningsfører ved utleie av seksjon. Utleiere er ansvarlig for at samtlige leietakere informeres om, og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse dokumentene følger leiekontrakten. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn. Utleiere er ansvarlig for å bestille nye dør- og postkasseskilt til nye leietakere.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen. Leiligheten ligger i 6. etasje, og i leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 47 836,94
Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. Emera digital kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00
Visning-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 137 411,94
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Magnus Øvreseth
Eiendomsmeglerfullmektig
magnus.ovreseth@emera.no
Tlf: 918 40 369

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

16.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FLYVEIEN 13

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260051	
Selger 1 navn	
Thomas Kristensen	
Gateadresse	
Flyveien 13	
Poststed	Postnr
OSLO	0770
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Små sprekker rundt tak. Mindre skade på fuger i dusjsonen.

Initialer selger: TK

1

Document reference: 01260051

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har ikke dokumentasjon på arbeid. Totalrenovering av bad ble gjennomført i 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad ble gjennomført i 2017
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv mellom kjøkken og stue
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har ikke dokumentasjon på arbeid. Stor andel av elektrisk anlegg ble skiftet ut i 2017 i forbindelse med totalrenovering.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Vi har hatt eltilsyn med godkjent anlegg.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Flyveien 11 gjøres om fra barnehage og næring (?) til leiligheter.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Kristensen	4939f329fb6f831ad47929 6c60e61b2986f93241	04.03.2026 13:09:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Flyveien 13 - Nabolaget Hovseter stasjon - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hovseter skole Linje 1N, 46	4 min	0.3 km
Hovseter Linje 2	7 min	0.6 km
Røa T-bane, buss	15 min	1.2 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min	4.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	10 min	4.6 km

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	2 min	0.1 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	8 min	0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	12 min	1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	17 min	1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min	0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min	0.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min	3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

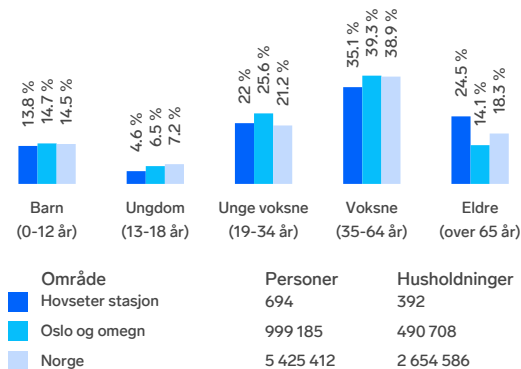
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Snippen FUS barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min	0.1 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 113 barn	8 min	0.6 km
Frantsebråten barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min	0.6 km



Dagligvare

Rema 1000 Stasjonsveien	5 min
Rema 1000 Hovseter	7 min




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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

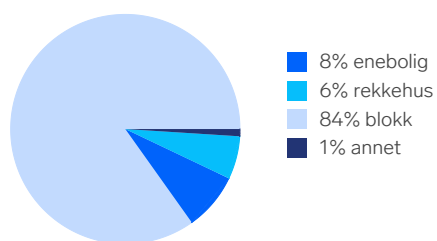
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Hovseter skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Fellesarealet Holmen 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  Hovseter Velvære 7 min 
-  EVO Røa 15 min 

Boligmasse



«Stille og rolig, mye grøntarealer, sikker skolevei, trygt for barn, folkelig og hyggelig del av Oslo Vest, kort vei til kollektivtrafikk og kort reisevei til byen.»

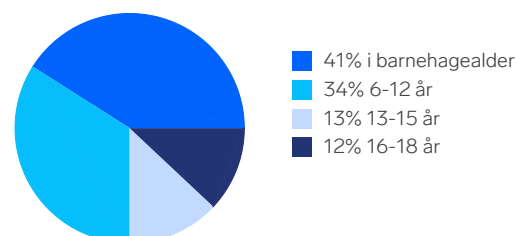
Sitat fra en lokalkjent



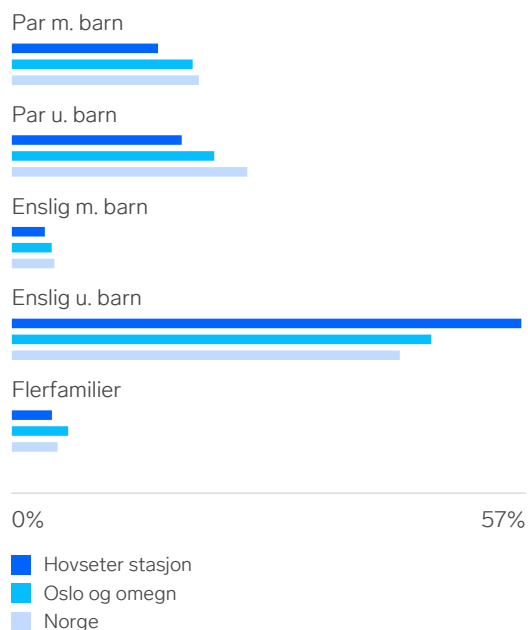
Varer/Tjenester

-  Røa Senter 15 min 
-  Vitusapotek Røa 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

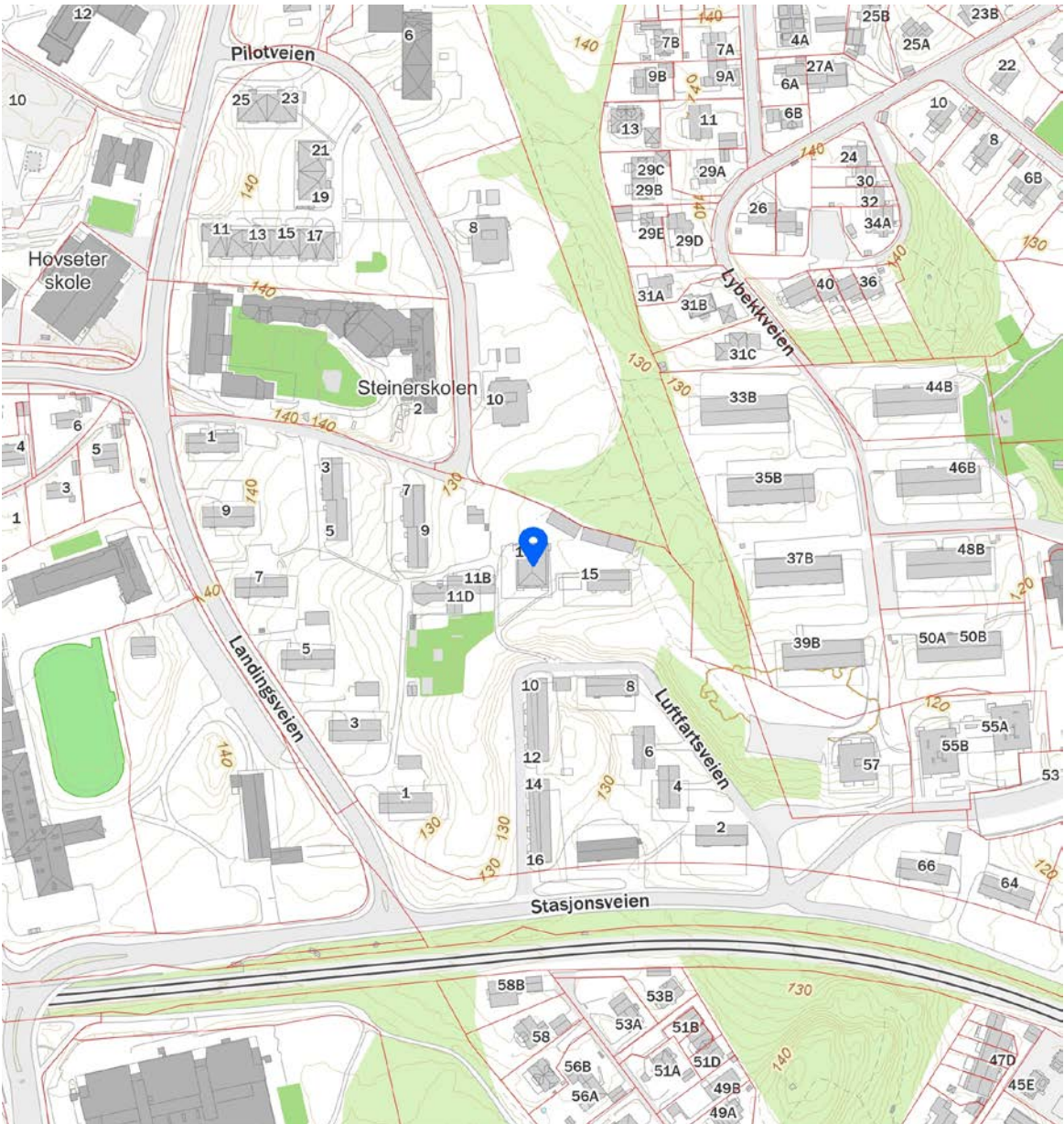
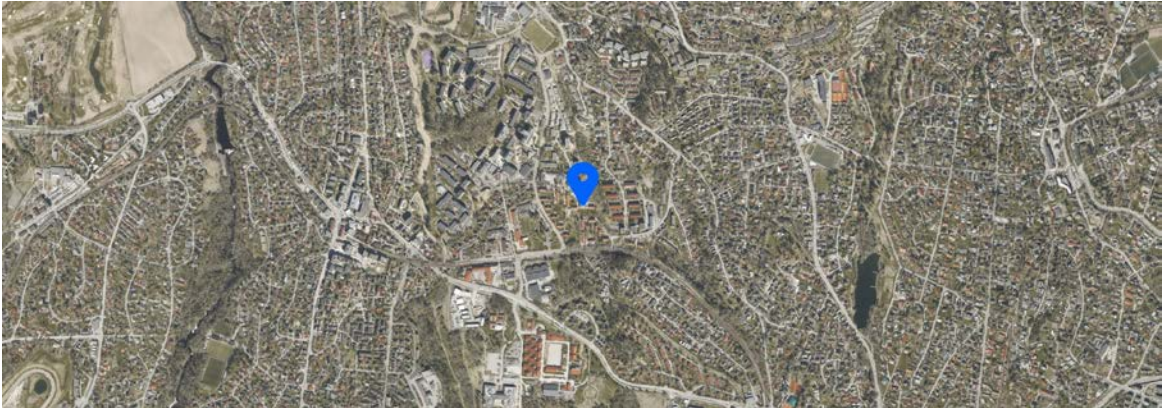


Sivilstand

Sivilstand		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025




 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Flyveien 13, 0770 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 568, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 22387-1243

Referansenummer: OL1855

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i pusset og malt mur
- Flatt tak teknet med papp

Leiligheten ligger i et boligbygg fra ca. 1950 og har et internt bruksareal på ca. 73 m². Boligen ble ifølge selger modernisert i 2017 med blant annet nytt bad og kjøkken. Arbeidene skal være utført av håndverkere, men dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt

Innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Det er registrert mindre høydeforskjeller i etasjeskillet, med en mindre rygg i gulvet mellom spisestue og kjøkken. Selger opplyser at det tidligere har stått en vegg i dette området som senere er fjernet.

Badet er opplyst oppført i 2017. Det er plastsluk og synlig membran i klemring, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Som følge av manglende dokumentasjon er badet gitt TG2, selv om det ikke er registrert avvik ved visuell kontroll. Videre er det ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Badet har naturlig ventilasjon

Kjøkkenet er fra samme modernisering og fremstår i normal stand med noe bruksslitasje. Det er installert kullfilterventilator uten avtrekk til det fri, noe som er vanlig i eldre bygninger, men gir et avvik i forhold til dagens anbefalte løsninger.

Toalettrommet mangler ventilasjon både i form av avtrekk og tilluft. Dette er gitt TG3, og det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis luftespalte ved dør.

Tekniske installasjoner består blant annet av rør-i-rør system og varmtvannsbereder fra 2017. Det er registrert avvik ved elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen i forhold til gjeldende forskrift, og dette bør utbedres.

Vinduer og balkongdør er produsert rundt 2010 og vurderes å ha normal tilstand med behov for ordinært vedlikehold over tid. Boligen har også balkong samt lofts- og kjellerboder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere en åpen løsning mellom rommene.
- Skillevegg på badet er fjernet for å etablere et større bad.
- Det er etablert ny døråpning i betongvegg for adgang til soverommet nærmest balkongen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er sendt inn søknad om ferdigattest, men behandlingstiden på denne er ukjent og det er ikke mulig å forutse utfallet av denne.

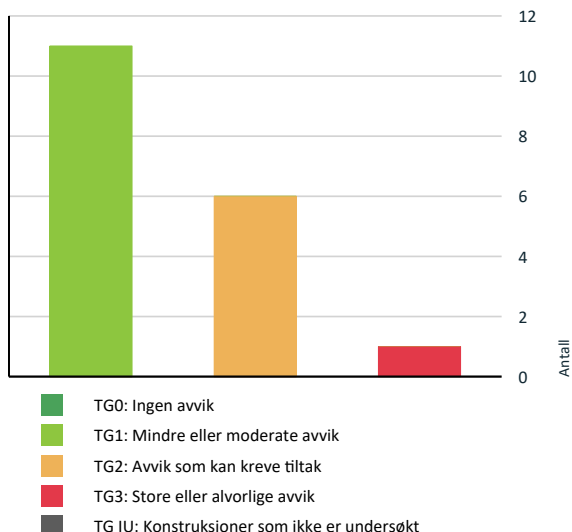
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fjerning av skillevegg på bad eller etablering av døråpning i betongvegg. Døråpningen er etablert i en betongvegg som fremstår som en bærende konstruksjon, og slike arbeider er i utgangspunktet søknadspliktige til kommunen.

Skilleveggen på badet var av ukjent materialtype, men fremstår som bærevegg ut fra fremlagte tegninger. Manglende dokumentasjon på utførte konstruktive endringer medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuell prosjektering.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

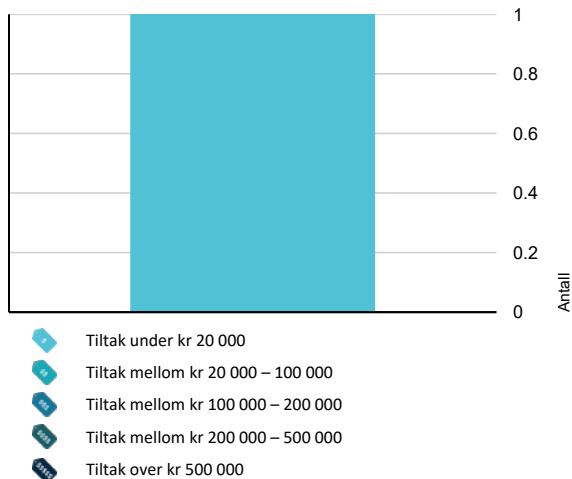
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > 6. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stikkprøvemålinger viser høydeforskjeller i etasjeskillet under 15 mm. Det er registrert en mindre rygg i gulvet mellom spisestue og kjøkken. Opplysning fra selger tilsier at det tidligere har stått en vegg i dette området som senere er fjernet.

Slike avvik kan oppstå som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svekkelse i materialer over tid, og anses ikke uvanlig for bygninger av eldre dato, men kan også skyldes forhold fra da veggen ble revet.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Uten lekkasjesikring av sisternen kan det ved en lekkasje pågå over lengre perioder før den oppdages. Det kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer

❗ **Våtrom > 6. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er normalt på eldre bygg og utbedring til mekanisk avtrekk må avklares med styret.

❗ **Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1950

Tilbygg / modernisering

2017 Modernisering Selger opplyser om at hele leiligheten er pusset opp, dette inkluderer nytt bad og kjøkken. Arbeiden er utført av håndverkere. Selger har forlagt dokumentasjonen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2010

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2010

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av mur og stål.
Størrelse: ca. 3,7 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Tilstandsrapport

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

102 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkprøvemålinger viser høydeforskjeller i etasjeskillet under 15 mm. Det er registrert en mindre rygg i gulvet mellom spisestue og kjøkken. Opplysning fra selger tilsier at det tidligere har stått en vegg i dette området som senere er fjernet.

Slike avvik kan oppstå som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svekkelse i materialer over tid, og anses ikke uvanlig for bygninger av eldre dato, men kan også skyldes forhold fra da veggen ble revet.

101 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Varmekabler på bad

Panelovner

Peis

Romhøyde:

Det er målt 2,54 meter i stuen

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Selger opplyser om at badet er bygget i 2017 av håndverkere. Dokumentasjonen på arbeidene er forlagt.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold

Tilstandsrapport

av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2017

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri og to svingbare glassdører
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Uten lekkasjesikring av sisternen kan det ved en lekkasje pågå over lengre perioder før den oppdages. Det kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer

6. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er normalt på eldre bygg og utbedring til mekanisk avtrekk må avklares med styret.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig når tilstøtende konstruksjoner er av betong.

Under befaringen ble det gjennomført fuktøk på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er normalt en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men som ikke gir noen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Resultatet kan påvirkes av konstruksjonens oppbygning, valg av målested, måledybde og tilfeldigheter

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017
Produsent innredning: Kvik
Hvitevarer: Plattetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over plattetoppen.
Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og slette, malte overflater.
Innredning med slette fronter og nedfelt servant
Sanitær: Toalett.

Ventilasjon:
Avtrekk: Ingen
Tilluft: Ingen

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2017
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 2017
Strømtilførsel: Stikkontakt
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: Bad

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Selger opplyser om at boligen sist hadde utvidet eltilsyn september 2018. Det elektriske anlegget ble godkjent etter utbedring av avvik i februar 2019.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

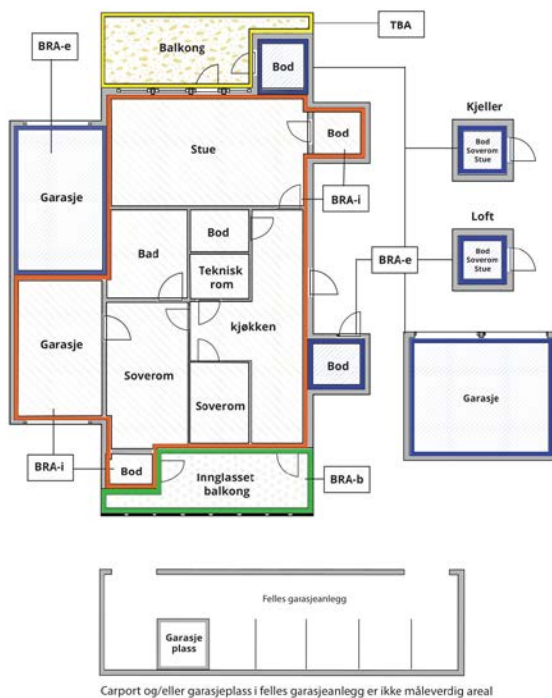
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	75			75	4
Loft		3		3	
Kjeller		6		6	
SUM	75	9			4
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken, stue, spisestue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en loft- og to kjellerboder målt til ca
Loftsbod: Målt til ca. 2,7 kvm målbart areal, med et gulvareal på ca. 3,5 kvm.
Kjellerboder: Målt til ca. 3,8 kvm og 2,3 kvm.
Bodene er merket nr 63.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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



Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere en åpen løsning mellom rommene.
- Skillevegg på badet er fjernet for å etablere et større bad.
- Det er etablert ny døråpning i betongvegg for adkomst til soverommet nærmest balkongen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er sendt inn søknad om ferdigattest, men behandlingstiden på denne er ukjent og det er ikke mulig å forutse utfallet av denne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fjerning av skillevegg på bad eller etablering av døråpning i betongvegg. Døråpningen er etablert i en betongvegg som fremstår som en bærende konstruksjon, og slike arbeider er i utgangspunktet søknadspliktige til kommunen.

Skilleveggen på badet var av ukjent materialtype, men fremstår som bærevegg ut fra fremlagte tegninger. Manglende dokumentasjon på utførte konstruktive endringer medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuell prosjektering.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	568		84	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Flyveien 13

Hjemmelshaver

Kristensen Thomas

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

PERSONVERN



Adresse Flyveien 13, 0770 OSLO	
Dato for energimerking 10.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268431
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80089295
Gårdsnummer 32	Bruksnummer 568
Seksjonsnummer 84	Bruksenhetsnummer H0602



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1949	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
221,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
221,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 628 kWh



Flyveien 13, 0770 OSLO



Detaljering

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



Flyveien 13, 0770 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 04.03.26 Side 1 av 2

Vestre Holmen Sameie	Vår ref.:	103/963
FLYVEIEN 13	Type:	Sameie
0770 OSLO	Eiere:	Thomas Kristensen
Organisasjonsnr: 923 309 195	Seksjonsnr:	84

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 140

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 707
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 096
	AVDRAG LÅN	337

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring:** 01.07.2026 **Tot. utg. i kr.:** 5 310

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 893
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 066
	AVDRAG LÅN	351

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	161 744	Gjeld siste årsoppg.:	198 132
Klient ajourf. lån:	27 078 658	Klient gj. s. årsoppg.:	33 216 325

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907066821, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2026: 6.23% pa.

Antall terminer til innfrielse: 261

Saldo per 04.03.2026: 27 078 658

Andel av saldo: 161 744

Første termin/første avdrag: 25.12.2022 (siste termin 25.11.2047)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Gry Sørensen
Adresse: Sturlas vei 20 C
Postnr/-sted: 0772 OSLO
E-post: post@vestreholmensameie.no

Parkering: Utleiegarasjer etter ventelister.

6: Ligning - 2025

Annen formue:	0	Gjeld:	198 132	Andre inntekter:	8 916
		Utgifter:	12 596		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 32/568 - seksjon:84

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utført: 04.03.26 Side 2 av 2

Vestre Holmen Sameie

Vår ref.: 103/963

FLYVEIEN 13

Type: Sameie

0770 OSLO

Eiere: Thomas Kristensen

Organisasjonsnr: 923 309 195

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

1419958

VEDTEKTER

VESTRE HOLMEN SAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 28. mai 2019
endret på ekstraordinært årsmøte 21. oktober 2019
Sist vedtatt 29. mai 2021

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Vestre Holmen sameie og har gnr. 32 og bnr. 568 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. mars 2019.

Eiendommen er delt opp i 165 ideelle eierandeler, hvorav 162 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner. Det ligger en næringsseksjon i Luftfartsveien 18 og to i Flyveien 11. En ideell eierandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

Sameiets eiendom var tidligere eid av AS Luftforsvarets Byggelag, hvor hver av aksjonærene hadde bruksrett til bolig eid av aksjeselskapet. Eiendommen er så seksjonert, og hver av aksjeeierne er gitt hjemmel til en seksjon i sameiet. Dette er bakgrunnen for at det enkelte steder i vedtektene er vist til tidligere aksjenumre, og prosesser eller vedtak gjort i aksjeselskapet som skal videreføres i sameiet.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Alle boligseksjonene omfatter eksklusiv bruksrett til minimum en bod med mindre man har bygget den inn i seksjonen eller gitt den fra seg.

Seksjon 62 har eksklusiv bruksrett til areal på bakkeplan som vist på vedlagte kart (Vedlegg 1) så lenge det drives barnehagedrift i seksjonen, dog ikke lenger enn 30 år, jf. Eierseksjonsloven § 25 sjettedde.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Hver seksjonseier har rett til å plassere og ha stående varmtvannsbereder i fellesareal på loft eller i kjeller. Retten er betinget av at seksjonseier gir beskjed til styret før bereder installeres, at bereder er koblet til strømpunkt i egen leilighet eller det installeres separat strømmåler, at installasjon gjøres forskriftsmessig og utføres av fagfolk, at det installeres lekkasjesikring (vannstopper), og at seksjonseier aksepterer fullt vedlikeholdsansvar for bereder plassert på fellesareal eller egen bod. Retten gjelder så lenge sameiet ikke har saklig behov for å benytte arealet til annet formål, eller det av andre saklige grunner er nødvendig at bereder flyttes. Sameiet skal så langt det er mulig legge til rette for alternativ plassering på fellesareal hvis berederen må flyttes. Seksjonseier kan installere fryser i egne boder etter skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier må selv bekoste autorisert elektriker til å montere jordet stikkontakt. Fryser kan benytte felles strøm mot at seksjonseier innbetaler et årlig beløp som fastsettes av styret.

Sameiets garasjeplasser er fellesareal. Styret fordeler plassene mellom beboerne etter i henhold til ventelister. Garasjene følger ikke seksjonene, når beboer flytter, går garasjen tilbake til fordeling via venteliste. Det er ikke lov å lade EL-bil i garasjene pga. brannfare og at det elektriske anlegget ikke

er dimensjonert for det.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for disse så lenge behovet er til stede. Leie for garasjeplass skal settes inn på et eget garasjefond. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3

Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved salg av leiligheten skal selger informere styret i forkant. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før salg kan foretas. Utestående krav vil om nødvendig bli inndrevet i henhold til §21 om legalpant.

Seksjonseier må informere styret og forretningsfører ved utleie av seksjon. Det skal oppgis kontaktinformasjon både til seksjonseier og leietaker.

§ 4

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Blomsterkasser og blomsterpotter må sikres for ikke å falle ned fra balkongene.

§ 5

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører, ildsteder låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, privat varmtvannsbereider tilknyttet seksjonen, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra

forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Hvis beboer mot formodning ønsker å skifte sluk på egenregning kan sameiet dekke utgifter med inntil kr 10.000, forutsatt at det dokumenteres at sluket ikke var godkjent før utskiftningen. Søknadsskjema fås av styret eller forretningsfører.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, herunder utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold og vedlikehold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres fagmessig og i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer se dog §5 og ytterdører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive eller endre bærevegger, eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer eller endring av utvendige farger. Det er ikke tillatt å montere varmpumpe eller parabol/antenne, da Sameiets bygninger er listet på Byantikvarens «Gul liste». Det er tillatt å montere markiser såfremt disse er i tråd med den til enhver tid gjeldende fargekoden, som man får opplyst av styret.

Seksjonseiere som ønsker å erverve, bygge ut og ta i bruk fellesareal, kan søke om dette i henhold til eierseksjonsloven § 49.

Omgiøring av fellesarealer er et betydelig inngrep i fellesskapets verdier. For å sikre likebehandling og ivaretagelse av sameiets interesser, er det utarbeidet detaljerte retningslinjer og vilkår som må følges. Disse regulerer også ansvarsfordelingen mellom den aktuelle sameier og sameiet i forbindelse med prosessen og fremtidig vedlikehold. Disse bestemmelsene er inntatt som vedlegg 2 til vedtektene og utgjør en integrert del av sameiets vedtekter.

Følgende seksjoner har fått tillatelse og utbygget loftsareal før sameiets vedtekter trådte i kraft i 2019: snr 5 (tidligere aksjenummer 43), snr 35 (tidligere aksjenummer 67), snt 42 (tidligere aksjenummer 124), snr 48 (tidligere aksjenummer 67), snr 149 (tidligere aksjenummer 105), snr155 (tidligere aksjenummer 139), snr 161 (tidligere aksjenummer 91), og snr 47 (tidligere aksjenummer 110).

Følgende seksjoner har fått tillatelse og utbygget kjellerareal; snr 31 (tidligere aksjenummer 56).

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

§ 9

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandelen ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar eller som seksjonseier har påført sameiet eller andre ved forsett eller uaktsomhet. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10
Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsførere og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13
Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering
- b) informasjon fra styret
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- d) eventuell godtgjørelse til styret
- e) driftsbudsjett
- f) valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité dersom noen av disse er på valg
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne,
- e) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- f) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- g) endring i fordeling av felleskostnader,
- h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

§ 17

Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og inntil 5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Det skal også velges en valgkomité. Valgkomiteen velges for 2 år og skal bestå av 2-5 medlemmer. Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et

godt sammensatt styret. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av enkelte styremedlemmer. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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 årsmøtet. Styret skal sørge for at sameiet har et tilfredsstillende HMS- og internkontrollsystem. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19

Mindreallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20

Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

(Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.)

§ 22
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

or så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen sameie

Vedlegg 2 til vedtekter av 2021

Bakgrunn

Seksjonseiere som ønsker å erverve, bygge ut og ta i bruk fellesareal, kan søke om dette i henhold til eierseksjonsloven § 49. I sameiets vedtekter, § 7 er det åpnet for forandringer av seksjon og fasade for utbygging av kjeller og loft. Følgende retningslinjer/vilkår vil inngå som en del av kontraktsforholdet for utbygging av loft eller kjeller for den enkelte utbygger. Disse retningslinjene /vilkårene skal underskrives av de involverte kontraktsparter, hvor styrets representerer sameiet og utgjøre vedlegg 1 til kjøpekontrakten.

Del 1 omhandler kjøpet av fellesareal på loft eller i kjeller. Del 2 omhandler utbyggingen av arealer på loft eller i kjeller.

DEL 1

1.1 Prinsipper og ansvarsbegrensning

Fellesarealer på loft kan kun kjøpes av seksjon som ligger direkte under fellesarealet og så fremt fellesarealene anses som egnet for dette av styret.

Det er kun kjellerarealer som ligger direkte under leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut, under samme forutsetning som over.

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstillende gjeldende byggetekniske krav.

Vestre Holmen sameie skal ikke, verken i kjøps-/byggefase eller i framtid påføres kostnader som relateres til kjøpet og utbyggingen.

Sameiet har intet ansvar for at lofts- eller kjellerarealene faktisk er egnet for utbygging. Det er utbygger og seksjonseier som til enhver tid eier den utbygde seksjonen som alene må bære de økonomiske konsekvenser som følge av utbygging. Dette gjelder både følgeskader og fremtidig vedlikeholdskostnader.

For loft gjelder dette bl.a. innsatte takvinduer, utskifting/skade på disse eller skade på innvendig eller utvendig tak og takkonstruksjoner som følge av utbyggingen og eventuelt skade på, eller mangel på tilgang til, sameiets elektrisitet og rørsystem.

For kjeller gjelder dette bl.a. grunnforholdene, stråling, radonpåvirkning og lignende, samt eventuelle innsatte vinduer og eventuelt skade på eller manglende tilgang til sameiets elektrisitet og rørsystem.

Slike forhold vil ikke kunne kreves utbedret av sameiet og sameiet skal ikke holdes økonomisk ansvarlig for slike tilfeller. Ved undertegning av dette dokument erklærer kjøper disse bestemmelsene som bindende for kjøper og kjøpers rettsetterfølgere. Utbygger/seksjonseier plikter å informere om potensielle forpliktelser som følge av utbygd seksjon ved eventuelt salg.

1.2. Kjøps- og byggeprosessen, formelle og praktiske forhold

Seksjonseier som ønsker å kjøpe fellesareal på loft eller i kjeller må først søke styret, deretter er det Årsmøte som fatter endelig vedtak.

1.2.1. Før kjøp og bygging kan starte

1.2.1.1. Godkjenning av naboer, innhenting av takst og årsmøte

- Kjøper innhenter skriftlig godkjenning for tiltaket fra samtlige andre seksjonseiere i felles oppgang. Det må videre fremlegges skriftlig bindende rett til å få erverve nødvendige bod/boder fra de andre berørte seksjonseierne for styre.
- Kjøper innhenter og bekoster selv takst på fellesareal fra godkjent takstmann.
- Styret skal kvalitetssikre takst før godkjenning og utregning av salgssum.
- Styret gir kjøper informasjon om estimert ny brøk for beregning av felleskostnadene for seksjonen.
- Retningslinjer /vilkår for kjøp av fellesareal loft eller kjeller signeres av eventuell kjøper og styret.
- Kontrakt for kjøp av sameiets fellesareal på loft eller i kjeller signeres eventuelt etter at årsmøtet har gitt sitt samtykke.

1.2.1.2. Godkjenning fra Årsmøte og styret

Etter vedtak om godkjenning fra Årsmøtet, må det søkes styret om godkjenning av plan for utbygging.

Til søknaden skal det vedlegges:

- (i) tegninger med plan for leilighet, loft, alternativt kjelleretasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde og bredde.
- (ii) fremlegge kopi av nabovarsel til samtlige naboer, herunder nevntes aksept jf. punkt 2.1.1.

1.2.1.3. Nabovarsel

Seksjonseier skal sende skriftlig nabovarsel til seksjonseiere i samme oppgang om oppstart av arbeidet og hvor lang estimert tid som er beregnet. I varselet skal det informeres konkret om utbyggingsplanene.

1.2.1.4. Beregning av ny brøk for felleskostnader.

Forretningsfører/styret beregner ny brøk/fordelingsnøkkel for felleskostnader i forbindelse med utvidelse av seksjon etter utbygging som blir en løpende utgift for seksjonseier fra det tidspunkt kjøpskontrakten av fellesareal er signert.

DEL 2

2.1. Søknad om byggetillatelse

Den enkelte seksjonseier som ønsker å foreta utbygging må selv søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse mv. Slik søknad kan ikke fremsettes før styret/årsmøte har gitt godkjenning, og styret har godkjent utbyggingsplanen.

2.2. Byggherre

Seksjonseier er alene ansvarlig som Byggherre vis á vis offentlige myndigheter. Byggherren står ansvarlig for alle økonomiske aspekter ved utbyggingen, og rapportering til Plan- og Bygningsetaten, Brannvesenet, Kartverket, Eiendomsskatt etc.

2.3. Ansvarshavende

Seksjonseieren, som byggherre, må selv fremskaffe sertifisert ansvarshavende for utbyggingen.

2.4. Byggestart

Byggearbeidene kan først starte etter særskilt skriftlig oppstartstillatelse fra styret etter at årsmøtet har fattet sitt vedtak. Slik tillatelse gis ikke uten at bygningsmyndighetenes skriftlige godkjenning foreligger. Styrets oppstartstillatelse gis således ikke forut for mottak av;

- (i) kopi av søknad om tillatelse med underbilag til Plan - og bygningsetaten
- (ii) kopi av igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser, vilkår og uttalelser
- (iii) bekreftelse på at betingelser satt av Plan- og bygningsetaten eller andre offentlige myndigheter for å imøtekomme byggesøknaden, er akseptert/oppfylt.
- (iv) arealoppmåling skal være verifisert av styret. Styret kan godkjenne tegninger bekreftet av utbyggers arkitekt som grunnlag for fastleggelse av kjøpesum. Dersom arealet senere viser seg å være større enn tegningene viser har sameiet krav på kjøpesum for arealavviket.
- (v) dokumentasjon som viser at seksjonseier har tegnet egen byggherreforsikring for utbyggingen jf. punkt 2.5.3
- (vi) ett eksemplar av avtale om utbygging undertegnet av seksjonseier og styret
- (vii) plan for finansiering av utbyggingen, herunder kostnadskalkyler

2.5. Byggeperioden

2.5.1. Finansiering

Den enkelte seksjonseier betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med utbyggingen og som måtte være et resultat av denne. Dette inkluderer også alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak i eiendommen, som følger av utbyggingen.

2.5.2. Praktiske forhold

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende vedtekter og husordensregler. Denne skal være til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere. Byggeavfall skal ikke kases i sameiets ordinære søppelkontainere eller oppbevares i trappeoppganger, men kan lages på sameiets fellesområder i kontainere i begrenset periode.

Vedlegg 6: Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller

2.5.3. Forsikring

Seksjonseier må tegne nødvendige byggherreforsikringer for byggeperioden og forsikringen skal dekke ethvert ansvar for seksjonseier og på sameiets bygning. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet skal forelegges styret før byggearbeidene igangsettes. Forsikringen bekostes av seksjonseier.

2.5.4. Ansvar for skade

Seksjonseier, som utbygger, er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på sameiets og tredjemanns eiendom. Utbygger plikter straks å iverksette tiltak for å hindre ytterligere skader og å utbedre og bekoste allerede oppståtte ødeleggelser.

2.5.6. Krav om standard

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelsen og gjeldende kvalitetsstandarder. Alt arbeid som utføres skal, så vel innvendig som utvendig, være fagmessig og lovlig utført. Arbeidet skal oppfylle gjeldende bygningsmessige *lover og* forskrifter. Innleide håndverkere skal være autoriserte og arbeidene skal utføres forskriftsmessig. Styret skal orienteres om oppføring i merverdiavgiftregisteret. Utbygger skal selv dekke kostnader til eventuelt nødvendig drenering (punkt drenering) rundt kjeller som følge av utbyggingen.

2.5.7. Flytting av boder

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder på loft eller i kjeller skal utbygger besørge dette utført, samt dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting og eventuell nybygging. Nye boder skal ha minst samme standard som eksproprierte. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk atkomst til bodene. Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter.

Eventuell flytting av boder må skriftlig godkjennes av bodeierne før kjøpskontrakt undertegnes av utbygger og styret. Flyttingen skal medføre minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.5.8. Rør og ledninger

Ved utbyggingen av loft og kjeller må det tas hensyn til gjennomgående rør, ledninger, ventiler og feieluker. Det må påsees at tilgangen til disse forblir god for sameiet, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av at *dette* ikke følges, vil bli å belaste utbygger/ *seksjonseier* og den til enhver tid eier av seksjonen som er utbygd.

2.6. Når utbyggingen er ferdig

2.6.1. Eiendomsforhold - vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men kun ut fra arkitekts Viksjø's opprinnelige tegninger for bygningsmassen. Tilpasset vedlikehold som følge av utbyggingen bekostes av seksjonseier.

Verdien av seksjonen ved omsetning tilkommer utbygger/seksjonseier.

2.6.2. Felleskostnader

Felleskostnader øker med endringen i sameiebrøk, i forhold til gjeldende husleie fra det tidspunktet avtale om kjøp av fellesarealer inngås med sameiets styre, jf pkt 2.1.4.

Vedlegg 6: Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller

2.6.3. Engangssum for erverv av fellesareal

Markedspris skal alltid være grunnlag for kjøpsprisen av fellesareal på loft eller i kjeller. Summen skal baseres på *en eller flere* takster av offentlig godkjent takstmann. Engangsvederlaget forfaller til betaling innen 14 dager fra avtale om arealkjøp inngås med styret. Nye felleskostnader gjelder fra samme dato som avtalen signeres.

2.7 Andre forhold

2.7.1. Fraflytting før ferdigstilling/ferdigattest

Ved realisasjon av andelen før ferdigstilling vil erverver tre inn i avtaler som seksjonseier har. Alle rettigheter og forpliktelser, faktiske som økonomiske, som hviler på opprinnelig seksjonseier vil overføres til ny eier. Seksjonseier som selger seksjonen før ferdigattest foreligger skal dokumentere at ny seksjonseier er informert om dette, og har akseptert forpliktelsene.

2.7.2. Befaring

Styret har rett til å arrangere befaringer under utbyggingen og ved ferdigstilling.

2.7.3. Reseksjonering

Seksjonseier er ansvarlig for å sende styret all nødvendig dokumentasjon til styret slik at sameiet kan re-seksjoneres som følge av endringene. Alle kostnader knyttet til re-seksjoneringen skal bekostes av seksjonseier.

2.7.3. Fremtidig økonomisk ansvar

Fra og med 1. juni 2021 vil det være utbygger/*seksjonseier* og den til enhver tid eier av en utbygd seksjonen som alene må bære de økonomiske og påfølgende økonomiske konsekvenser ved fremtidig vedlikehold og skader som følge av utbygging. De aktuelle seksjonseierne vil ha ansvaret for eventuelle takvinduer.

Seksjonseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold knyttet til utbyggingen.

Utbygger/*seksjonseier* plikter å informere eventuelle kjøpere om disse retningslinjene ved salg av utbygd seksjon, og konsekvensene det vil ha for fremtidige eiere.

3 Bekreftelse på at disse retningslinjer/vilkår er lest og at kjøpekontrakten kan tinglyses på aktuell seksjon i Vestre Holmen sameie. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten sameiets samtykke.

Oslo, dato

.....

(signatur) Kjøper, seksjon nr.

Adresse:.....

.....

Styreleder (sign)

Husordensregler

Vestre Holmen Sameie (VHS)
Oslo – vedtatt våren 2019

INNLEDNING/FORMÅL

Velkommen som seksjonseier i Vestre Holmen sameie. Vi håper du vil trived og at du vil være med på å skape et godt bomiljø og bidra til fellesskapet i sameiet.

Målet med husordensreglene er å holde ro og orden i sameiet og skape et godt og inkluderende bomiljø for alle. Det oppfordres til et bevisst forhold til miljø, forurensing og til et bærekraftig miljø.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne plikter å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden, leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten.

Seksjonseierne har et felles ansvar for at bygninger og utearealer holdes i god stand.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de ankelte beboerne, følger nedenfor husordensregler som er å anse som et supplement til de enhver tid gjeldende vedtekter. Vedtektene inneholder bestemmelser om seksjonseiers rettigheter, men også plikter og ansvar.

Innholdsfortegnelse

- Pkt. 1 Overdragelse og utleie av leilighet
- Pkt. 2 Husro
- Pkt. 3 Ombygging
- Pkt. 4 Ventilasjon og vann/avløp
- Pkt. 5 Varmtvannsberedere
- Pkt. 6 Peis/Ildsted
- Pkt. 7 Skadedyr
- Pkt. 8 Sjøppel/Avfall
- Pkt. 9 Dyrehold
- Pkt. 10 Fellesområder – Innendørs
- Pkt. 11 Balkonger – bruk av
- Pkt. 12 Markiser, varmepumpe, parabol mv.
- Pkt. 13 Sikkerhet/nøkler
- Pkt. 14 Postkasse- og ringetablåskilt
- Pkt. 15 Fellesområder – Uteområder
- Pkt. 16 Garasjer /Parkering
- Pkt. 17 Brannforebyggende sikkerhet
- Pkt. 18 Fellesvaskeri
- Pkt. 19 Brudd på husordensreglene
- Pkt. 20 Erstatningsansvar
- Pkt. 21 Kontaktinformasjon og hjemmeside
- Pkt. 22 Endring av husordensreglene

- Pkt. 23 Håndhevelse
- Pkt. 24 Valgkomité til styreverv
- Pkt. 25 Sameiets styre
- Pkt. 26 Årsmøte

1. OVERDRAGELSE OG Utleie AV LEILIGHET

- a) Ifølge vedtektenes § 3 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- b) Utleiere er ansvarlig for at samtlige leietakere informeres om, og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse dokumentene følger leiekontrakten.
- c) Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.
- d) Utleiere er ansvarlig for å bestille nye dør- og postkasseskilt til nye leietakere.
- e) Se pkt. 21 vedr. seksjonseiers plikter i forhold til kontaktadresser.

2. HUSRO

Vi oppfordrer alle til å vise hensyn, tålmodighet og fremfor alt ha en god dialog med naboer imellom slik at alle trives. Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og heng gjerne opp lapp i trappeoppgangen. Det skal i alminnelighet være ro og orden:

- a) Hverdager – fra 23:00 til kr. 07:00
- b) Lørdager, søndager og helligdager – fra kl. 23:00 til kl. 09:00
- c) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging ect. varsles naboer. Slik arbeid kan fortas på:
Hverdager kl 08:00 – 20:00
Lørdager kl 10:00 – 18:00
Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

3.OMBYGGING – Bygningsmessige endringer i leiligheter, jfr. Vedtekter §7

- a) Inne i leiligheter skal arbeid knyttet til elektrisk anlegg, VVS, piper (vedovn) og bærevegger utføres av kvalifiserte fagfolk, og i henhold til lover og forskrifter.
- b) Endringer av bærevegger eller utvidelse av leiligheter er søknadspliktig i kommunen, og skal ikke utføres uten godkjenning.
- c) Skal du rive en bærevegg eller endre en bærende konstruksjon i din bolig, er det søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og 20-1, og styret skal godkjenne riving.
- d) Seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres sameiet dersom reglene ikke overholdes.

4.VENTILASJON OG VANN/AVLØP, SAMT ELEKTRISK ANLEGG

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeid, på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter eller i fellesområder. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg. Ventilasjonssystemet er basert på naturlig ventilasjon.

- a) Det er ikke tillatt å koble elektriske vifter til ventilene på kjøkken, bad og toalett, heller ikke på

eller ut av yttervegg for å bedre utluftingen. Avtrekksluft fra kjøkkenvifte skal resirkuleres i leiligheten og IKKE sendes ut hverken gjennom innvendige eller utvendige ventiler. Avtrekket skal påmonteres killfilter (for lukt) og filter for samlig av fett da ventilasjonssystemet er basert på naturlig ventilasjon. Elektriske vifter forstyrrer balansen i luftekanalene til andre leiligheter i oppgangen.

b) Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

c) Boligen må være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann-/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

d) Avstenging av hovedkran må bare foretas etter at naboer som berøres er varslet.

e) Styret henstiller alle beboere om å rense slik på bad-og balkong minst én gang per år. Dette for å unngå oppsamling av skitt/smudd som igjen kan føre til tette rør og lekkasjer.

f) Det er svært viktig at leilighetens lufteluker/ventiler er åpne. Dersom du har vinduer med spalteventiler, oppfordres du til å la disse stå åpne.

5.VARMTVANNBEREDERE

Det er lov å montere varmtvannsberedere i fellesarealer hvis alle beboere er enige, og det blir montert forskriftsmessig av fagperson og med eget strømpunkt. Søknad sendes styret som må godkjenne dette før arbeidet kan igangsettes.

6.PEIS/ILDSTED

Ved utskifting eller omgjøring av peis/ildsted skal søknad sendes til styret før godkjenning, og før arbeidet kan starte, må det foreligge tilbud på konkret arbeid fra sertifisert håndverker. Dette er meget viktig, da sameiet har satt inn stålrør i pipene.

Eier blir selv erstatningsansvarlig for feil som skyldes arbeid utført uten godkjenning fra styret og/eller sertifisert håndverker.

7.SKADEDYR

Som beboer plikter du å melde fra til styret om skadedyr i leiligheten. Dersom det oppdages skadedyr/innsekter i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendig tiltak for å bli kvitt problemet.

a) Sameier må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr eller lignende skadedyr i leiligheten – sukkermaur regnes ikke som skadedyr.

b) Utendørs mating av dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr og bør derfor unngås.

8.SØPPEL / AVFALL

a) Kildesortering skal skje iht. kommunale regler.

b) Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal kastes i egne beholdere i sammenbrettet stand.

c) Sjøppel skal ikke settes i trappeoppgangene.

d) Det er forbudt å sette fra seg søppel/avfall i fellesrom. Avfall etter flytting, oppussing ect. må beboerne selv sørge for å fjerne – levere til offentlig gjenbruksstasjon.

9.DYREHOLD

a) Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret forlange fjernet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

- b) På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året, også i trappeoppganger.
- c) Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsbeholder, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

10.FELLESOMRÅDER – INNENDØRS

- a) Vi oppfordrer alle til å holde fellesarealer i orden – her har vi alle ansvar. Feil på utstyr evt. i fellesarealer meldes direkte til vaktmester/styret. Skilt med vaktmesters kontaktinformasjon henger på oppslagstavla i hver oppgang og finnes på sameiets hjemmeside.
- b) I oppgangene skal det ikke plasseres personlige eiendeler. Trappeoppganger og fellesganger er rømningsveier. Sykler og barnevogner kan plasseres i fellesrom i kjeller.
- c) Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller.
- d) Slipp ikke inn folk som ringer på og som du ikke kjenner eller ikke skal til deg.
- e) Det skal vises varsomhet ved flytting eller oppussing. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forårsaker skaden.
- f) Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes fra balkonger eller på fellesområdene.
- g) Sameiet tillater at det installeres strøm i kjellerbod for fryseboks eller fryseskap etter godkjenning av styret. Seksjonseier vil bli belastet en gang årlig for strøm. Beboer kan velge om de selv vil kontakte elektriker for tilkobling eller om sameiet skal formidle kontakten. Utgiftene til elektriker bekostes uansett av den enkelte beboer. Velger du å ordne installasjonen selv, skal samsvarserklæringen sendes styret når arbeidet er utført.

11.BRUK AV BALKONGER

- a) Det er kun tillatt med gass og elektrisk grill på balkongen.
- b) Lufting og tørking av tøy, tepper mv. kan skje på balkonger under rekkverkshøyde såfremt det ikke er til sjenanse for naboene.
Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er ikke tillatt.
- c) Risting av tepper og lignende over rekkverket er ikke tillatt.
- d) Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbel eller lignende, unntak er gassbeholdere.
- e) Ristene (slukene) på balkongen må holdes rene, slik at overvann ikke trenger inn i boligen.
- f) Markiser på balkonger – se pkt. 12

12.MARKISER, VARMEPUMPE, PARABOL, JULEBELYSNING M.V.

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder markiser, vind-/solskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong og lignende.

- a) Markiser skal følge felles standard utarbeidet av sameiet/styret.
Det er fra og med 1. januar 2019 vedtatt at alle som skal montere markiser på balkonger eller over vinduer skal ha en og samme farge. Skejonseier må selv bekoste innkjøp og montering og er ansvarlig for alt økonomisk og forsikringsmessig i forbindelse med markiser. Se øvrig sameiets hjemmeside for tips og tilud.
Dukfarge 405-727 (tilnærmet lik farge som på husene)
- b) Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger, balkonger eller tak
- c) Varmepumpe er ikke tillatt.
- d) Julebelysning skal begrenset til egen balkong/trekkverk og alle utelys skal være av fargen hvit og

ha konstant lysstyrke (ikke blinkende). Julebelysning skal begrenses til perioden 10. november til 1. februar.

13.SIKKERHET, NØKLER

- a) Bygningenes hoveddører er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- b) Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken og skal i utgangspunktet ikke slippe inn personer de ikke selv kjenner.
- c) Hovedinngangsdørene skal til enhver tid holdes låst.

14.POSTKASSE- OG RINGETABLÅSKILT

Postkassene skal fremstå som så ryddige og like som mulig, og fri for papirlapper og andre løsninger som kan virke uryddige.

- a) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for at navneskiltet på postkassen er korrekt. De som leier ut, må sørge for å bestille nye postkasseskilt når det kommer nye leieboere.
- b) Bestilling av nye skilt kan gjøres ved å sende e-post til styret, hvor det opplyses om både nytt navn og navnet som skal byttes ut. På ringetablåskilt brukes kun etternavn.
- c) For å skape et helhetlig uttrykk og design vil skiltene inntil videre være gratis for seksjonseier.

15.FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER

- a) Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, alle skal bidra til å verne anlegget, samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent uteområde.
- b) Beboerne kan plante/kjøre ferdige planter til å sette utenfor inngangspartier. Ale annet grøntareal er felles, og beplantning på fellesområder må tas opp med styret for godkjenning/samkjøring. Hvis du som beboer har innspill og idéer til uteområdene så ta kontakt med styret.
- c) Det må vernes om planter, busker og trær. Felling av trær og andre større inngrep skal styret godkjenne, men arbeidet utføres av sameiets gartner eller andre styret engasjerer.
- d) De som ønsker egen hageparsell, kan sette seg på liste for disse via styret. Jord og annet som skal brukes til parsellen må bekostes av parsellens bruker. Sameiet skal ikke ha utgifter på parsellene.
- e) Det oppstår ofte grønske på ytterveggene på balkongene. Dette fjernes med grønnsåpevann og langkost, men sørg for å informere naboer i etasjene under før du går i gang. Øvrig ytre vedlikehold ved skade er styrets ansvar.

16.GARASJE / PARKERING

- a) Seksjonseierne har ikke eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser.
- b) Det er ikke tillatt å hensette vampingvogner eller avskiltede kjøretøyer på sameiets eiendom. Tilhengere må ikke parkeres over lengre tid uten styrets skriftlige samtykke.
- c) Sameiet har et antall garasjer. Interesserte kan melde fra til styret og få tildelt garasje ut fra liste. Det blir betalt egen garasjeleie.
- d) Garasjen skal ikke brukes til lagringsplass av møbler eller brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander.
- e) Sameiet har åtte ladeplasser for elbiler i Luftfartsveien 18 (forretningsbygget), 6 på baksiden og to på enden av bygget. Bruker betaler en månedlig leie. Lån av ladekort fås ved henvendelse til styret.
- f) Det er ikke lov å lade EL-bil i garasjene pga. brannfare og at det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for det.

17. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Det er strengt forbudt å lagre bensin, gassbeholdere eller andre brannfarlige stoffer i leiligheter/loft/kjellere/garasjer eller fellesarealer. Det er ikke tillatt å sette fra seg motorsykel eller moped i kjellerne.

18. FELLESVASKERI

Fellesvaskeriet i Flyveien 11 er å anse som fellesareal. Dette kan benyttes av beboerne etter fastsatte bestemmelser. Fellesvaskeriet skal kun benyttes av beboerne i Vestre Holmen sameie. Bestemmelsene er beskrevet i inngangen til vaskeriet.

19. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE / KLAGER

Seksjonseierne og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på reglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

20. ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler, skal straks meldes til styret. Den som har forårsaket skaden, skal på eget initiativ og regning, utbedre skaden. Oerson utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

21. KONTAKTINFORMASJON OG HJEMMESIDE

Seksjonseierne må informere styret og forretningsfører om postadresse, e-postadresse og telefonnummer.

Seksjonseierne oppfordres til å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside eller facebook-side.

Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv i alle oppgangene. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekt epostadresse. Meldinger til styret skal skje til post@vestreholmensameie.no

22. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Vesentlige endringer av husordensreglene må forelegges årsmøte til godkjenning. Mindre justeringer kan foretas av styret, men må da offentliggjøres på sameiets hjemmesider.

23.HÅNDHEVELSE

Styret flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

24.VALGKOMITÉ TIL STYREVERV

Årsmøte i sameiet velger hvert år en valgkomité som har som oppgave å rekruttere og komme med innstilling til hvem de mener passer inn i styrets sammensetning. For å sikre transparens vil alle kandidater bli presentert, men med kommentar om hvem valgkomiteen mener bør være første valg. Til sist er det opp til seksjonseiere å velge kandidat. Valgkomiteen fremmer også forslag til nye medlemmer til neste års valgkomité. I tillegg fremmer valgkomiteen, på bakgrunn av sitt kjennskap til styrearbeidet i det foregående år, forslag til honorar til det sittende styret. Valgkomiteen skal bestå av 2-5 medlemmer som normalt velges for to år.

25.SAMEIETS STYRE

Styret består av et begrenset antall personer som velges av seksjonseierne på årsmøtet. Styret gis da fullmakt til å forvalte og drifte bygninger og eiendommer, samt regler og lover for sameiet.

Styret svarer på e-post. Ved hastesaker, kontakt styret på følgende tlf. XXX
Oversikt over styrets sammensetning vil være tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

26.ÅRSMØTE

Se § 12-16 i sameiets vedtekter.

(Endret på ordinært årsmøte 2021.05.29)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Barnehagen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Åse Jensen fra ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Bente Sverdrup ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 32 seksjonseiere som ble registrert. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 36 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Tor Kristian Sletengen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

1. Styret orienterer:

Tak og de franske balkongene: Gry gjennomgikk status på vedlikehold av tak og at det nå er et oppfølgingsarbeid fra BOVG (Bygg og våtromsgruppen). De skal nå gjennomføre noen tiltak med maling etter at vi har klaget på arbeidet som ble gjennomført. Det skal også gjennomføres gjennomgang av mulig rust på de franske balkongene. Det ble også minnet om at hvis det identifiseres rust på de franske balkongene må det gis beskjed til styret, slik at det er mulig å følge opp om dette er reklamasjon.

Dette oppfølgingsarbeidet skal ikke vi betale for. Derfor har også BOVG måttet betale for de ekstrajobbene som Ulvin har måttet utføre for å rydde opp i de svakheter vi har identifisert.

Barnehagen: Gry orienterte om status på brannsikringsarbeidet som nå må gjøres. Etter anbudsprosess ble Mesterbedriften Lund AS valgt som entreprenør. Ihht fremdriftsplan skal de være ferdige i juli 2025. Det vil plasseres ut en container for at Lund skal kunne gjøre jobben. Det vil bli kalt inn til dugnad slik at vi kan ta i bruk lokalene etter sommerferien.

Styret vurderer nå mulighet for å leie ut barnehagens uteareal og et av toalettene til Hovseter barnehage for korttidsleie (2-3 dager/uken), mens deres barnehage er under rehabilitering.

Søknad om fornyet rammetillatelse Flyveien 11: Prosjektet handler om å gjøre om dagens hybelhus og fellesvaskeri til 4 leiligheter. Plan og bygningsetaten har nå kommet med tilbakemelding på byggesøknaden. De hører på anbefalingen fra Byantikvaren. Det betyr at vi må gjøre noen tilpasninger for å svare opp innspillene fra kommunen. Styret skal ha møte med arkitekt og megler samtidig mandag 19. mai for å få råd til hva vi nå gjør. Mulig vi må gjøre noen justeringer.

Vedlikeholdsplan.

- - - Fasade høyblokken: Gry orienterte om at vi nå må gjøre utbedringstiltak på fasaden høyblokken. Vedlikeholdsarbeidet i 2010 har vist seg å vært utført uheldig, da det tettet for godt, og med det har det blitt frostskafer på pussen. Det er nå risiko for at deler kan falle ned. Derfor er det satt opp sikringsmarkering ut fra HMS. Vi ser også på hva det vil koste å utbedre balkongene på høyblokken for å gjøre dette samtidig med utbedring av fasaden. Dette er et prosjekt som er dyrt, og vi planlegger for å bruke midlene fra salg av prosjekt Flyveien 11 til å finansiere dette.
 - Balkonger i 4 romsleilighetene står på listen, men må dessverre prioriteres ned i lys av behovet for å ta fasaden på høyblokken. Straks vi er ferdige med salg av prosjekt Flyveien 11, vil vi kunne se på når vi får mulighet til å prioritere disse.
 - Rens av ventilasjon i lavblokkene skal gjøres 2.-6. juni. Dersom det avdekkes feil eks. at det er hull i rister, så må det følges opp etter rensing. Må bytte ut netting på enkelte av leilighetene.
 - Stoppekraner i kjeller skal nå byttes ut ila 2025.
 - Vedlikehold av ytterdørene vil nå prioriteres og vi ser for oss å pusse de opp fortløpende, men over driften. Det vil si at ikke alle dører blir pusset opp samtidig. Det ble kommentert fra flere at de støtter vurderingen av at dørene vedlikeholdes, ikke byttes ut.
 - Vinduer. Det er i dag ulik status på vinduer. Noen har blitt byttet, og noen er gamle. Vi ser at det må gjøres et kartleggingsarbeid, og lage en plan for hva vi skal gjøre med vedlikehold/ utskiftning av disse.

1. 1. Skjøtselsgruppen

- Helen gjennomgikk status på arbeidet. Skjøtselsgruppen ble nedsatt i 2023 og har bestått av Tor Kristian Sletengen, Helen Kierulf Svane, Jürgen og Lise Bjørnen, fra styret, og de har nå jobbet frem en skjøtselsplan. Det siste året har de også gjennomgått opprinnelig plan, og fått redusert antall trær som må felles. I forbindelse med trefellingen ble det gjennomført dugnad. Ca. 30 møtte opp og har bidratt med å rydde kvist, kappe og stable ved. Det var en veldig hyggelig opplevelse med god gjennomført arbeid, samt sparte penger for sameiet. På grunnlag av innspill er det nå laget en plan for å gjenplante trær. Dette er krevende, så vi kan ikke gjenplante alle trær som er felt, men nå prioriteres hekk ved Landingsveien, samt et nytt tre mellom Luftfartsveien 2 og 4.
- Lise gjennomgikk visjon og mål for arbeidet med skjøtsel av sameiets grøntområder. Det er etablert prinsipper for hvordan vi skal forvalte områdene fremover. Det er mange hensyn som skal tas, og skjøtselsgruppen har også sett på mulighet for å både ta hensyn til biomangfold og god økonomi. Når det nye styret er satt må disse prinsippene gjennomgås med vår gartner. Det kom innspill om at Luftfartsveien 4 må prioriteres som følge at det der ble felt relativt mange trær der.

Det ble orientert om at innspill må gis til skjøtselsgruppen, slik at de kan lage en plan fremover, som så presenteres for styret.

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

- Åse gjennomgikk regnskap for 2024. Inntektene er tilnærmet som budsjettet. Kostnadene ble betydelig lavere enn budsjettet. Årsresultat viser et overskudd på kr 1.165.975,-. Dette forklares blant annet av at det ikke ble gjennomført så mange vedlikeholdsprosjekter som opprinnelig planlagt. Styret har vært opptatt av streng økonomistyring, og sikre at vi har kontroll over likviditeten også.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak kr 475.000,- til intern fordeling. Styrehonoraret har ikke blitt justert på mange år, og forslaget innebærer at en øker i tråd med KPI. Med KPI justering fra 2019 ville honoraret blitt 456.000. Det vil si at den reelle økningen er 19.000 (differansen mellom 475.000-456.000). Det ble gjennomført avstemming, og honoraret ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styret får kr 475.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

- Økning av inntektene skyldes hovedsakelig forventet inntekt ved salg av prosjekt Flyveien 11.
- Kostnadene er hensyntatt at vi kommer i gang med vedlikehold av bla. høyblokken, og de andre postene som ble gjennomgått under saken "orientering fra styret". Det er ikke forhandlet frem nye avtaler for snørydding, feiing, gartner og vaktmesteravtale i 2024. Alle avtalene blir indeksregulerte. De største postene i budsjettet er bla kommunale avgifter og forsikringer. Forslag til budsjett fra styret tas til orientering.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

- Valgkomiteen mener at styret gjør en veldig god jobb, med oppfølging av mange krevende prosjekter. Valgkomiteen har vektlagt at styret klarer å samarbeide, samt at styret har nødvendig kompetanse. Det ble stilt spørsmål til om det var noen som hadde meldt seg. Det ble svart at det var det ikke. Valget ble vedtatt som følger:

Vedtak:

Gry Sørensen gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

- ◦ Bente Sverdrup, velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

- ◦ Brit Elisabeth Hauge, valgt for 2 år
- John Kåre Stenwig, valgt for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Martin Berntzen Often , Helen Kierulf Svane og Sonja Dzebric ble gjenvalgt.

Protokoll for Vestre Holmen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Åse Jensen (sign.)

22.05.2025

Protokollvitne

Tor Kristian Sletengen (sign.)

22.05.2025

Vestre Holmen Sameie



ABBL



Ekstraordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Vestre Holmen Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Tid: tirsdag 06.01.2026 kl. 18:00

Sted: Grendehuset (Flyveien 11, tidligere bhg)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker

2.1 Prosjekt Flyveien 11 - Oppdeling av enhet

Prosjekt Flyveien 11 – oppdeling av enhet

Prosjektet ble solgt i november (kommunisert per mail 17. november). I salgsprosessen var kjøperen tydelig på at det var ønskelig å dele opp leiligheten over to plan til to separate leiligheter og fremme et forslag for årsmøtet i Vestre Holmen sameie vedrørende dette. Bakgrunnen for oppdelingen er at leiligheten som er prosjektet over to plan er en mindre god løsning og skiller seg stort fra de øvrige enhetene i sameie som sådan. I tillegg kreves det større inngrep i bærende konstruksjoner enn å beholde enhetene på dagens plan. Det presiseres at oppdelingen ikke vil ha noen påvirkning på fellesarealer og utløser ingen ytterligere krav til hverken parkering eller utomhus enn det er lagt opp til i dagens rammetillatelse. Kjøper har hatt dialog med saksbehandler i Plan og Bygningsetaten (PBE) som er positive til oppdelingen og vil behandle saken innen 3 uker fra mottatt endringssøknad.

Ettersom prosjektet ble lagt ut til salg under forutsetning av at allerede godkjente tegninger knyttet til rammetillatelsen skulle være gjeldene for kjøper, velger vi i styret sammen med kjøper å fremme saken for et ekstraordinært årsmøte.

Styret stiller seg fullt ut bak vurderingen til kjøper og anbefaler tiltaket. Ved å endre til 5 leiligheter (deler opp boenheten som gikk over to etasjer), vil enhetene ha mer eller mindre tilsvarende størrelse som øvrige leiligheter i sameiet. Videre er sameiet

også tjent med at leilighetene selges raskt slik at det kommer nye beboere inn i bygget samt at det følgelig vil være en ekstra husholdning som kan dekke opp felleskostnader og eventuelle fremtidige vedlikeholdsarbeider, noe som reduserer risikoen for at en større enhet får en høy brøk og må svare til høyere kostnader som alltid vil innebære en høyere risiko.

Innstilling

Vi ber derfor om at ekstraordinært årsmøte støtter styrets vurdering, slik at kjøper kan søke PBE om godkjenning av de nye tegningene som ligger vedlagt saken. Kjøper bærer all risiko og dekker alle kostnader knyttet til en slik søknad, naturligvis også utarbeidelse av de nye tegningene m.m. For ordens skyld presiseres det at dagens innvilgede rammetillatelse ikke bortfaller dersom en oppdeling ikke skulle godkjennes av PBE.

2.2 Fellesvaskeriet

Prosjekt Flyveveien 11 ble vedtatt med bl.a forutsetning om videreføring av fellesvaskeri.

Styret har ikke oversikt over hvem som benytter seg av vaskeriet, men vi ser at det er totalt mellom 60-80 transaksjoner per mnd (fordelt på vaskemaskin og tørketrommel).

Styret har derfor jobbet med alternativ plassering av dette:

1. I våtrom tilknyttet kontordelen i den tidligere barnehagen
2. 2. etg i Luftfartsveien 18

Ved valg av alternativ 1 er det ikke plass til industrimaskinene, videre vil det også legge beslag på en viktig del av et lokale styret vil jobbe for å leie ut som for eksempel kontorlokale.

Ved alternativ 2 vil det heller ikke være plass til industrimaskinene, det er heller ikke strøm-kapasitet inn til bygget ettersom industrimaskinene trekker mye strøm.

Oppsummert betyr det at styret vil forsøke å selge industrimaskinene (en vaskemaskin og en tørketrommel). Nye maskiner ligger på ca kr 30.000, men maskinene våre begynner å bli gamle slik at vi er usikre på hvor mye vi vil få for dem.

Styret mener at det eneste alternativet som gjør det mulig å videreføre en form for fellesvaskeri, er at det legges til rette for en vaskemaskin på et av toalettene i 2. etg i Luftfartsveien 18. Pga plassmangel blir dette en vanlig vaskemaskin og ikke tørketrommel. Ettersom beboere da vil få tilgang til et område vi leier ut til næringsdrivende betyr det at de som trenger tilgang til fellesvaskeri må betale et depositum på kr 1000. Styret ser for seg at det vil koste kr 200/mnd for de beboere som har tilgang til denne maskinen (ikke mulig å etablere betalingsløsning på en ordinær vaskemaskin).

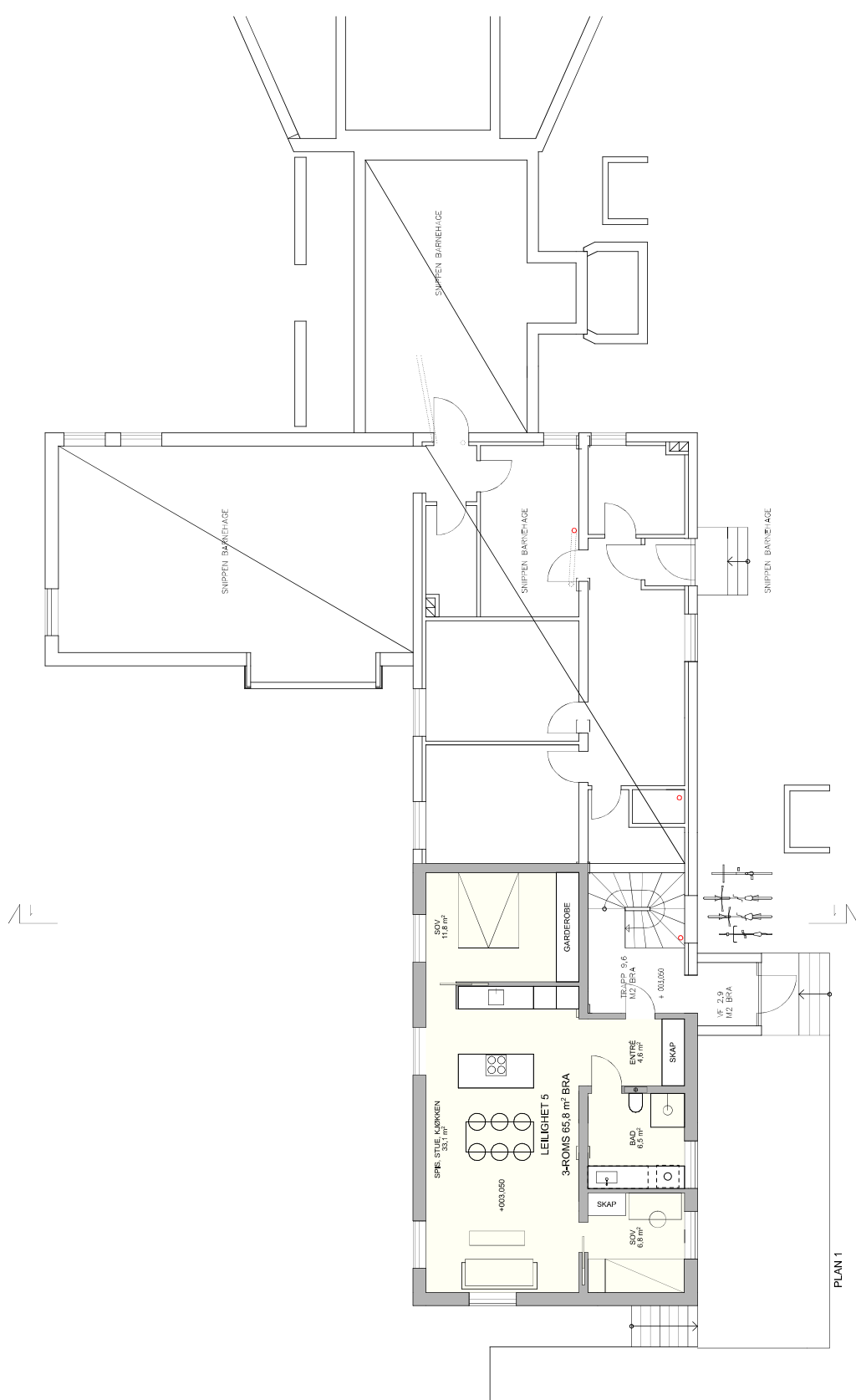
Etablering av det som styret mener er den eneste mulige plasseringen vil inkl vaskemaskin komme på ca 30-35000+ mva. Styret har brukt mye tid på å jobbe med ulike løsninger, og vi er usikre om vi skal bruke disse pengene på en løsning som vi ser ikke vil være optimal for de som bruker fellesvaskeriet. Styret ønsker derfor en ny vurdering av sameiets beboere om fellesvaskeri skal videreføres – og da med de kostnadene og forutsetningene som er beskrevet ovenfor.

Styrets innstilling

Ettersom det viser seg umulig å videreføre fellesvaskeriet med industrimaskiner og betaling per bruk, ønsker styret å avvikle fellesvaskeri og at det ikke etableres nytt fellesvaskeri i sameiet.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen Sameie
Styret



PLAN 1

BYGGET ENDRES IKKE I HØYDE, BREDDER ELLER LENGDE
 DET ER FØLGELIG IKKE MÅLSATT

Vestre Holmen Sameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Vestre Holmen Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Tid: torsdag 08.05.2025 kl. 18:00

Sted: Barnehagen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 475.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gry Sørensen
Styremedlem, Haakon Westlie
Styremedlem, John Kåre Stenwig
Styremedlem, Lise Christine Bjørnen
Varamedlem, Britt Elisabeth Hauge
Varamedlem, Bente Marie Sverdrup

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen Sameie
Styret

Vestre Holmen Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Gry Sørensen, Sturlas vei 20 C
Styremedlem, Haakon Westlie, Landingsveien 3
Styremedlem, John Kåre Stenwig, Bærumsveien 200
Styremedlem, Lise Christine Bjørnen, Flyveien 5
Varamedlem, Britt Elisabeth Hauge, Flyveien 15
Varamedlem, Bente Marie Sverdrup, Røhagan 19 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 162 seksjoner. Selskapets navn er Vestre Holmen Sameie med org.nr.: 923309195 i Oslo kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1419958

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vestre Holmen Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapsrapport pr 31.12.24 for Vestre Holmen sameie
Resultat

Resultat pr 31.12.24 viser et overskudd på kr 1.165.975, mot budsjettet overskudd på å kr 301.532. Overskuddet forklares i det alt vesentlige av at vi har avventet noen vedlikeholdsprosjekter, som nå følges opp i henhold til vedlikeholdsplan.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter ble kr 1.920.673, som er tilnærmet som budsjettet kr 1.967.600. Det er en nedgang fra 2023 som skyldes at Barnehagen sa opp sitt leieforhold med virkning 1. august 2024. Fordelingen er nærmere beskrevet i note 2.

Felleskostnader

Bokførte felleskostnader i resultatregnskapet er en teoretisk inntekt. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, vil derfor ikke påvirke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/ forskuddsbetalte felleskostnader i perioden fremkommer som «restanse» felleskostnader/forskudd felleskostnader” i boligselskapets balanse under omløpsmidler/ kortsiktig gjeld.

Andre driftskostnader og vedlikehold

Totale kostnader for 2024 kr 8.406.504 mot budsjett kr 9.257.615, som hovedsakelig skyldes lavere aktivitet mht. periodisk vedlikehold enn opprinnelig plan. Hoveddelen av kostnadene er kabel-TV, kommunale avgifter og forsikring, samt vaktmester- og gartnertjenester. Se spesifikasjon i note 4. Se også spesifikasjon over andre drifts/ vedlikeholdskostnader i note 5.

Lønnskostnad

Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis iht vedtak på årsmøte. Det betales arbeidsgiveravgift av styrehonoraret. Styrehonoraret har vært på samme nivå i mange år. I lys av store prosjekter som skal gjennomføres i 2025 har styret foreslått å øke budsjettet for 2025 til totalt kr 541.975 inkludert arbeidsgiveravgift

Periodisk vedlikehold (Prosjekter, rehabilitering bolig)

Det har ikke vært gjennomført store prosjekter i 2024, men oppfølging av ferdigstilte av tak i henhold til avtalen med BOVG- Dette er spesifisert i note 7.

Tap

Det er kostnadsført kr 74.001 i tap på fordring fra hybelutleie. Dette har sin bakgrunn i to leieforhold. Den ene ble forlatt, uten at noen fikk beskjed. Når dette ble fanget opp, ble vedkommende forsøkt kontaktet via tredjemann uten hell. Depositum er tilbakeholdt, men det var ikke tilstrekkelig til å dekke tapt husleie.

Det andre forholdet gjelder 5 måneder i 2024. Vi har vært i dialog med NAV for å få de til å betale husleien og det gjør de fremover, men nekter å betale for tidligere uteblitt husleie. Vi har også varslet at vi kommer til å tilbakeholde depositumet.

Gjennomgang av eiendeler og gjeld per 31.12.2024

Fordringer

Fordringer består hovedsakelig av restanse felleskostnader og andre kortsiktige fordringer, herunder periodisering av kostnader knyttet til Prosjekt Flyveien 11, avregning varmtvann (innbetales i juli) og utlegg i forsikrings sak.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld består hovedsakelig av leverandørgjeld, forskudd felleskostnader, annen kortsiktig gjeld, herunder avregning for varmtvann og påløpte renter/kostnader som ikke er betalt ved årsslutt.

Likvide midler / disponible midler

Bankinnskudd på kr 1. 840.369 er økt noe fra 2023 (kr 1.491.920) og er vurdert å være tilstrekkelig etter at vi har lyktes med å fordele forsikringspremien over 4 terminer gjennom året, og med det mindre behov for en stor reserve ved begynnelsen av året.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med totale inntekter på kr 26.817.773. Dette er inkludert en KPI-justering for alle i sameiet i tillegg til husleieavtalene vi har i næringsvirksomheten. Den største økningen forklares ved at vi har lagt til grunn at vi får solgt Prosjekt Flyveien 11 for minimum 15 millioner. Vi har da lagt til grunn prisantydning fra meglere fra 15-18 millioner. Dette forutsetter at vi får på plass rammetillatelsen som kommentert ovenfor.

Det er budsjettert med en liten økning i styrehonorar for 2025 som følge av forventet høy arbeidsbelastning for styret gjennom 2025 som følge av store prosjekter som må følges opp.,

Det er også budsjettert til generelt vedlikehold av bolig kr 2 millioner for å sikre at vi tar unna nødvendig løpende vedlikehold i henhold til egen plan.

Finanskostnader for 2025 er basert på ingen renteendring i 2025. Dersom de kommer vil vi ta det som et positivt tilskudd til sameiets økonomi.

Styrets arbeid

Siden ordinært årsmøte i mai 2024 har styret møttes nesten månedlig, og alle møtene har blitt avholdt fysisk.

Det er også avholdt flere ekstraordinære årsmøter, både for å treffe nødvendige vedtak for pågående prosjekter og for å holde sameierene oppdatert på styrets arbeid og planer.

Det å forvalte fellesskapets interesser med mange boenheter og omfattende næringsvirksomhet er arbeidskrevende, og nedenfor skal vi gi en oppsummering av arbeidet de siste 12 månedene. Utover den daglige driften med å følge opp sameiets forvaltning, besvare henvendelser fra beboere og leietakere, har styret brukt mye tid på planene for omdanning av Flyveien 11 fra hybelhus til leiligheter, i tillegg til gjennomgang av vedlikeholdsplan og nødvendige prioriteringer.

Takarbeidet ble ferdigstilt i november 2022, men det gjensto noe malerarbeid. Malerarbeidet strakk seg utover 2024, og da høsten kom var vi tydelig på overfor BOVG at vi ikke var fornøyde. Styret avdekket at malerarbeidene ikke var tilfredsstillende utført. I tillegg har vi reklamert på smijernrekkverket på de franske balkongene (enkelte rustutslag på rekkverket). Begge disse sakene er reklamasjon og således ikke noe VHS skal betale for. Slutføring av arbeidet starter så snart været tillater det nå i 2025.

Siden 1. august 2024 har barnehagens lokaler stått tomme, etter at FUS sa opp leieforholdet. Som bestemt på ekstraordinært årsmøte i august 2024 har styret søkt om midlertidig bruksendring av lokalene for 5 år, som har blitt innfridd, men med krav fra Plan og bygningsetaten (PBE) om at det ble gjennomført branntekniske tiltak, noe som gjorde at vi måtte engasjere iGnist til å utarbeide en brannteknisk rapport. Når denne rapporten var ferdig utarbeidet, kjørte vi en anbudsprosess på å få utført arbeidene som fremkom i rapporten, via Mitt Anbud XL. Etter en befaringsrunde var det 3 entreprenører som ga tilbud, og etter å ha snakket med referanser falt valget på Mesterbedriften Lund AS. Vi er i avsluttende fase mtp kontraktsinngåelse slik at arbeidet bør starte opp ila mai. Så snart det branntekniske arbeidet er utført blir det dagnadsarbeid for å få gjort lokalene klare slik at sameiets beboere kan ta i bruk lokalene til ulike aktiviteter.

Når det gjelder «Prosjekt Flyveien 11» ligger det inne søknad om fornyet rammetillatelse hos PBE. Saken har blitt oversendt Byantikvaren for uttalelse (ettersom sameiet står på gul liste), men vi er p.t ikke kjent med om de har kommet med innspill til søknaden, ut over innspillene til tidligere søknad. Vi planlegger allikevel for at saken vil bli godkjent av PBE, noe som betyr at vi også har utført en anbudsrunde når det gjelder valg av megler. I en slik prosess er det mange avgjørende faktorer, og en av de er at de har god erfaring med prosjektsalg (ikke nybygg eller salg av enkeltboliger) og at de har erfaring med seriøse utbyggere. Valget stod mellom Nordvik, Privatmegleren og Eie. Til slutt var det Vegar

Giæver hos Eie valget falt på. Vi er kjent med han som megler av flere av leilighetene i sameiet, men det viste seg at han også har erfaring med eiendomsutviklingsprosjekter i samarbeid med seriøse utbyggere.

Når det gjelder vedlikeholdsoppgaver er det flere store oppgaver vi har foran oss, og som vil kreve kapital. Derfor er «prosjekt Flyveien 11» så viktig for sameiet. Som tidligere meldt er fasadene på Flyveien 13 første prioritet pga. HMS. Det samme vil gjelde for balkongene på samme adresse. Der ble det utført betongprøver i 2024 for å få kartlagt tilstanden. Funnene derfra vil bli orientert om på årsmøtet. Ettersom stillasutgifter vil være betydelige på et slikt bygg vil det være fornuftig å ta fasade og balkonger samtidig.

Utover dette ser vedlikeholdsplanen slik ut*:

*Fasade høyblokka (estimert kr 9.000.000)

*Balkonger høyblokka (tilbud p.t. ikke innhentet)

*Skilting av og utskifting av stoppekraner (gjennomføres i 2025 – estimert kr 250.000)

*Ventilasjonsrens lavblokkene (høyblokka utført 2024) (tilbud kr 125.000)

*Kontroll el-billadere (krav om årlig kontroll, kr 20.000)

*Balkonger 4-roms leiligheter (må innhentes oppdatert tilbud, estimert kr 5.000.000)

*Ytterdørene er i dårlig stand og må rehabiliteres fortløpende over driften. Vi ønsker å bevare de solide dørene vi har, slik at vi jobber med å få tilbud fra en bedrift som kan rehabilitere dørene.

* Kartlegge status på alle vinduer i sameiet. Formålet er å få en bedre oversikt over behovet for å bytte vinduer fremover slik at man kan sette opp en prioriteringsliste.

Dette er ikke en bindende totaloversikt, men en foreløpig plan ettersom det kan dukke opp uforutsette ting underveis.

Skjøtselsgruppen

Etter årsmøtet våren 2023 ble en skjøtselsgruppe nedsatt i Vestre Holmen sameie. Den består av beboerne Helen Kierulf Svane, Tor Kristian Sletengen og Jürgen Breiter, i tillegg til Lise Bjørnen som representant fra styret.

Skjøtselsgruppen vil informere om arbeidet sitt under årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Vestre Holmen Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 755 070	9 187 533	9 820 547	10 180 273
Annen driftsinntekt	2	1 920 673	2 351 315	1 967 600	16 637 500
Sum inntekter		11 675 743	11 538 848	11 788 147	26 817 773
Kostnader					
Lønnskostnad	3	427 875	427 875	427 875	541 975
Kostnad lokaler	4	4 249 398	4 179 063	4 170 440	4 744 653
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	33 867	52 170	50 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	560 942	634 040	410 000	2 000 000
Periodisk vedlikehold	7	500 370	7 082 411	1 500 000	6 000 000
Annen driftskostnad	8	2 560 051	2 429 263	2 699 300	2 769 000
Tap o.l.		74 001	0	0	0
Sum kostnader		8 406 504	14 804 823	9 257 615	16 055 628
Resultat før finansielle poster		3 269 240	-3 265 974	2 530 532	10 762 145
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	50 161	62 518	10 000	40 000
Finanskostnad	10	2 153 426	1 871 561	2 239 000	2 204 000
Sum finansielle poster		-2 103 264	-1 809 043	-2 229 000	-2 164 000
Årsresultat		1 165 975	-5 075 017	301 532	8 598 145

Balanse Vestre Holmen Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	172 000 000	172 000 000
Sum varige driftsmidler		172 000 000	172 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		172 000 300	172 000 300
Omløpsmidler			
Aktiverte prosjekter	12	311 159	91 147
Fordringer			
Restanse innbetalinger		111 039	46 425
Andre fordringer	13	334 738	881 732
Sum fordringer		445 777	928 157
Bankinnskudd, kasse o.l	14	1 840 369	1 491 920
Sum omløpsmidler		2 597 305	2 511 224
Sum eiendeler		174 597 605	174 511 524

Balance Vestre Holmen Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	139 494 685	138 328 710
Sum egenkapital		139 494 685	138 328 710
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	33 588 302	34 212 946
Øvrig langsiktig gjeld	18	759 285	719 685
Sum langsiktig gjeld		34 347 587	34 932 631
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		498 560	998 373
Forskudd innbetalinger		116 556	113 774
Annen kortsiktig gjeld	19	140 217	138 036
Sum kortsiktig gjeld		755 332	1 250 182
Sum gjeld		35 102 919	36 182 813
Sum egenkapital og gjeld		174 597 605	174 511 524

Vestre Holmen Sameie

Sted: _____, dato: _____

Gry Sørensen
Styreleder

Lise Christine Bjørnen
Styremedlem

Haakon Westlie
Styremedlem

John Kåre Stenwig
Styremedlem

Vestre Holmen Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	6 978 139	6 692 687	6 945 975	7 278 449
Avdrag ordinære lån	704 132	770 173	635 572	677 220
Renter ordinære lån	2 072 799	1 724 673	2 239 000	2 224 604
Sum	9 755 070	9 187 533	9 820 547	10 180 273

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg av fellesareal	0	306 230	0	0
Andre driftsinntekter	0	0	0	15 000 000
Garasjeinntekter	200 000	197 967	210 000	210 000
Strøm fryseboks	6 500	5 125	6 000	6 500
Leieinntekter barnehage	120 701	206 916	212 000	0
Leieinntekter hybel	598 232	575 048	577 600	250 000
Utleie gammel barnehage	0	0	0	50 000
Leieinntekter næringslokaler	870 162	946 724	846 000	1 000 000
Strøm el-bil	95 146	76 042	96 000	96 000
Vaskeriinntekter	29 932	37 263	20 000	25 000
Sum	1 920 673	2 351 315	1 967 600	16 637 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	375 000	375 000	375 000	475 000
Arbeidsgiveravgift	52 875	52 875	52 875	66 975
Sum	427 875	427 875	427 875	541 975

Sameiet har ingen ansatte.

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis på bakgrunn av vedtak på årsmøtet.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 227 113	1 873 707	2 199 240	2 500 000
Vaktmestertjenester	306 300	300 000	315 000	324 000
Lys, varme, energi	566 342	710 452	706 000	550 000
Renhold	251 726	271 812	218 000	265 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	96 398	154 602	152 200	305 653
Sommer- og vinterkostnader	801 518	868 491	580 000	800 000
Sum	4 249 398	4 179 063	4 170 440	4 744 653

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	4 186	0	0
IT-tjenester	33 867	47 984	50 000	0
Sum	33 867	52 170	50 000	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	357 028	566 669	10 000	2 000 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	141 551	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 363	77 371	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	400 000	0
Forsikringskadesaker	30 000	-10 000	0	0
Sum	560 942	634 040	410 000	2 000 000

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fasade	475 669	0	0	0
Diverse	0	0	1 500 000	6 000 000
Sum	500 370	7 082 411	1 500 000	6 000 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	318 610	304 072	324 000	332 000
Honorar for teknisk rådgivning	87 575	16 050	150 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	12 293	11 034	12 500	12 500
Elektroniske fellesavtaler	937 180	894 176	860 700	950 000
Reklamekostnad	5 059	4 800	10 000	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	800	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	1 137 700	1 142 700	1 277 700	1 400 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 320	6 263	11 000	5 000
Eiendomskatt og festeavgift	49 910	40 468	42 500	55 000
Bank og kortgebyrer	9 904	9 199	9 600	9 000
Sum	2 560 051	2 429 263	2 699 300	2 769 000

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 723	6 881	0	0
Renter plasseringskonto	47 438	55 637	10 000	40 000
Sum	50 161	62 518	10 000	40 000

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	2 153 405	1 871 561	2 239 000	2 204 000
Andre rentekostnader	21	0	0	0
Sum	2 153 426	1 871 561	2 239 000	2 204 000

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bygninger	172 000 000	172 000 000
Sum	172 000 000	172 000 000

Byggeår 1948-1950

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Aktiverte prosjekter

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
IB aktiverte prosjekter	91 147	0
Ombygging av hybler og næringslokaler	220 013	91 147
UB aktiverte prosjekter	311 159	91 147

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse varmtvann	56 389	26 579
Annen restanse	-10 000	10 000
Periodisering kostnader	277 898	845 153
Erstatningsmessige skader	10 450	0
Sum	334 738	881 732

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	655 192	353 317
Sparekonto Boligbanken	1 185 178	1 138 604
Sum	1 840 369	1 491 920

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	138 328 710	143 403 728
Fra årets resultat	1 165 975	-5 075 017
Sum annen egenkapital	139 494 685	138 328 710
Sum egenkapital	139 494 685	138 328 710

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	5 859 165	5 967 545
Pantelån	27 729 137	28 245 401
Sum	33 588 302	34 212 946

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokførtverdi på panteobjektet er 172 mil.

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	refinansiering av lån til rehabilitering av tak og rehabilitering balkonger + refinans av lån til soilrør	
Lånenummer:	94907067143	94907066821
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	6.45 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2047	30.11.2047
Opprinnelig lånebeløp:	6 093 717	28 882 682
Lånesaldo 01.01:	5 967 545	28 245 401
Avdrag i perioden:	108 380	516 264
Lånesaldo 31.12:	5 859 165	27 729 137
Saldo 5 år frem i tid:	5 194 477	24 602 026

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066821	1	247 558	247 558
	1	246 060	246 060
	2	231 861	463 722
	1	227 212	227 212
	2	206 547	413 094
	34	190 944	6 492 096
	17	186 295	3 167 015
	1	185 158	185 158
	2	183 402	366 804
	2	178 752	357 504
	55	165 630	9 109 650
	21	160 567	3 371 907
	1	158 087	158 087
	1	157 157	157 157
	2	153 024	306 048
	1	152 198	152 198
	16	128 640	2 058 240
	2	124 817	249 634
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907067143	1	52 309	52 309
	1	51 992	51 992
	2	48 992	97 984
	1	48 010	48 010
	2	43 643	87 286

Gjeld

34	40 347	1 371 798
17	39 364	669 188
1	39 124	39 124
2	38 753	77 506
2	37 770	75 540
55	34 998	1 924 890
21	33 928	712 488
1	33 404	33 404
1	33 207	33 207
2	32 334	64 668
1	32 159	32 159
16	27 182	434 912
2	26 374	52 748

Note 18 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Innskudd garasjer	42 000	42 000
Obligasjoner garasjer	22 000	22 000
Berederfond varmtvann	695 285	655 685
Sum	759 285	719 685

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Avregning varmt vann	0	44 501
Påløpte renter	66 216	93 484
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Annen kortsiktig gjeld	74 001	0
Sum	140 217	138 036

Note 20 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 261 041	7 063 912
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 165 975	-5 075 017
Aktivering bygninger	-220 013	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-624 644	-763 453
Tilbakeføring av garasjeinnskudd	0	-4 000
Annen langsiktig gjeld	39 600	39 600
Årets endring disponible midler	360 919	-5 802 870
Disponible midler UB	1 841 972	1 261 041

Avdeling hybler og næring

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Leieinntekter barnehage	120 701	206 916	212 000	0
Leieinntekter hybel	551 914	575 048	577 600	250 000
Leieinntekter næringslokaler	870 162	946 724	846 000	1 000 000
Sum inntekter	1 542 777	1 728 688	1 635 600	16 250 000
Kostnader				
Vaktmestertjenester	6 300	0	0	7 000
Lys, varme, energi	74 401	69 900	75 000	50 000
Renhold	59 426	54 855	30 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	79 411	85 259	0	0
Annen driftskostnad	54 969	45 268	52 500	60 000
Forsikringspremie	122 828	123 207	123 200	147 400
Tap o.l.	74 001	0	0	0
Sum kostnader	471 337	378 489	280 700	279 400
Resultat før finansielle poster	1 071 440	1 350 199	1 354 900	15 970 600
Finansielle poster				
Arsresultat	1 071 440	1 350 199	1 354 900	15 970 600

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	200 000	197 967	210 000	210 000
Sum inntekter	200 000	197 967	210 000	210 000
Kostnader				
Vaktmestertjenester	0	0	0	5 000
Lys, varme, energi	20 157	17 276	16 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	10 000	2 000 000
Forsikringspremie	16 700	16 751	16 800	20 000
Sum kostnader	36 857	34 027	42 800	2 045 000
Resultat før finansielle poster	163 143	163 940	167 200	-1 835 000
Finansielle poster				
Arsresultat	163 143	163 940	167 200	-1 835 000

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter ladeanlegg	95 146	76 042	96 000	96 000
Sum inntekter	95 146	76 042	96 000	96 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	54 766	66 617	80 000	80 000
IT-tjenester	3 425	3 607	5 000	0
Sum kostnader	58 191	70 224	85 000	80 000
Resultat før finansielle poster	36 955	5 818	11 000	16 000
Finansielle poster				
Årsresultat	36 955	5 818	11 000	16 000

Resultat og balanse med noter for Vestre Holmen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Holmen Sameie

Styreleder	Gry Sørensen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	John Kåre Stenwig (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Haakon Westlie (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Lise Christine Bjørnen (sign.)	22.04.2025



Til årsmøtet i Vestre Holmen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Vestre Holmen Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnnes	Molde	Stråume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-25 06:51:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 78WSL-HAEV-74R3S-YJ57O-FC4T1-HOPTZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Valg av styreleder og styremedlemmer i Vestre Holmen Sameies årsmøte 8. mai 2025

Valgkomiteen mener det sittende styret har gjort en solid jobb de to siste årene. God dialog med beboerne, stabil drift og økonomistyring har preget perioden. Styret fungerer usedvanlig godt sammen, noe som er veldig viktig for de store prosjektene vi står overfor. Solid samarbeid og god stemning gjør det lettere for tillitsvalgte å fortsette og for beboere å engasjere seg.

I år er styreleder, et styremedlem, samt begge varamedlemmene på valg. Alle som er på valg ønsker å fortsette, inklusiv styreleder.

Å være egnet til å sitte i et styret som dette handler ikke bare om faglig kompetanse, men også personlig egnethet. Styrearbeidet krever betydelig med tid, og det er viktig at medlemmene går godt sammen, både med hverandre, og med styreleder. Vi har som sameie sett hvor galt det kan gå når dette ikke er tilfelle. Det nåværende styret jobber godt sammen, både faglig og personlig, og det er noe vi ønsker å bevare.

Valgkomiteen ser derfor på det som en fordel med en stabil fortsettelse for styret, spesielt med de store prosjektene foran oss. Vi foreslår derfor at alle som er på valg, inkludert styrelederen, fortsetter. Vi synes det er veldig positivt at styrelederen har et fortsatt sterkt og engasjert forhold til sameiet, på tross av at hun nå har flyttet. Selv om noen kanskje lurer på om det er best at styremedlemmer bor her, har styrelederen gjort en usedvanlig flott og lojal innsats i år også. Etter vår vurdering er hun rett person for jobben, uavhengig av bosted, og vi er som sameie heldige med at hun ønsker å fortsette.

Forslag til gjenvalg av styreleder:

- Gry Sørensen velges som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak gjenvalg av styremedlem:

- Bente Marie Sverdrup for 2 år

Forslag til valg av to nye varamedlemmer:

- Britt Elisabeth Hauge for 2 år
- John-Kåre Stenwig for 1 år

Med vennlig hilsen,

Valgkomiteen i Vestre Holmen Sameie

v/ Martin Often, Helen Kierulf Svane og Sonja Dzebric

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie tirsdag 06.01.2026 kl. 18:00 - Grendehuset (Flyveien 11, tidligere bhg).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Gry Sørensen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styremedlem Bente Sverdrup ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 21 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 8 fullmakter, totalt 29 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Helen Kierulf Svane ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

2. Saker

2.1 Prosjekt Flyveien 11 - Oppdeling av enhet

Kjøper deltok på møtet. Ekstraordinært (e.o.) årsmøte ble bedt om å støtte styrets forslag til vedtak om å tillate en justering av tegninger fra 4 til 5 boenheter. Kjøper dekker alle kostnader knyttet til denne endringen, og de skal også ivareta dialog med Plan, bygg og eiendom i Oslo kommune (PBE) for godkjenning av endringen.

Kjøper sa også at de vil bekoste 5 lade plasser (mot 4 som opprinnelig avtalt). Styret vil komme tilbake med løsning m.h.t. om man skal betale per bruk, eller en fast pris (slik som i dag). Styret vil parallelt med dette vurdere behovet for å oppgradere sameiets eksisterende ladeanlegg hvor man også vil vurdere en enklere betalingsløsning. Det kom innspill om at det er behov for å få bedre informasjon slik at byggeperioden blir til minst mulig sjanse for beboerne. Styret ble oppfordret til å sørge for dialog mellom berørte

beboere og utbygger for å koordinere støyreduserende tiltak under byggeprosessen. Støyende arbeider skal være i h.h.t. kommunale krav, samt sameiets husordensregler. Kjøper vil nå lage en fremdriftsplan, med informasjon om når de ulike aktivitetene skal gjøres, slik at beboerne kan være forberedt og evt. tilpasse seg. Kjøper kommenterte at de allerede har fått signal fra PBE om at de kan behandle saken innen 3 uker. Det skal ikke gjøres endringer på utomhusplanen.

Vedtak: Dette er en sak som krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Det ble gjennomført avstemming og saken ble enstemmig vedtatt av e.o. årsmøte. Det betyr at kjøper kan søke PBE om å endre til 5 enheter.

2.2 Fellesvaskeriet

Gry orienterte om at vi i dag har industrivaskemaskiner som er mer krevende enn en vanlig vaskemaskin, både m.h.t. vekt og elektrisitet. Vi har fått bistand til å vurdere alternativ plassering, og vi har ikke lyktes med å finne en fornuftig løsning (ref. saksfremstillingen i innkallingen).

Det ble stilt spørsmål til om det ikke vil være mulig å plassere en vaskemaskin m/ tørketrommel i fellesområde/ våtrom delen av Grendehuset.

Det ble stilt spørsmål til hvor mange som bruke fellesvaskeriet nå. Per i dag er det cirka 60-80 transaksjoner per måned, basert på måling fra innbetalinger. Vi har snakket med noen av brukerne og fått avklart at dagens bruk av industrivaskemaskin benyttes i stor grad ved behov for å vaske ekstra mengder tøy eller filler/ryer.

Det ble stilt spørsmål til e.o. årsmøte om vi skal videreføre dagens løsning med vaskemaskin. Det ble stilt spørsmål til om vi alternativt kunne henge opp tørkesnorer på loftene. Det ble stilt spørsmål til om det er gjennomført en spørreundersøkelse, og det har vi ikke gjennomført på noen år. Forrige gang vi gjennomførte en spørreundersøkelse var det cirka 10 som ga uttrykk for at de brukte fellesvaskeriet aktivt. Det ble også spilt inn om det er mulighet til å sette inn en tørketrommel i kjelleren, alternativt at beboere kan sette opp enkle tørkestativer eller tørkesnorer i fellesareal på loftet etter avtale med øvrige beboere i den enkelte oppgang.

Det kom innspill om at det bør utredes et alternativ for de som i dag ikke har alternativ til å vaske i egen leilighet. Som et avbøtende tiltak ble det åpnet for at styret kan montere tørkesnorer i byggenes fellesarealer i de oppgangene det meldes om behov, etter at beboerne i den berørte oppgangen er samsnakket om dette. Det kom innspill om at det også er økt risiko for brann ved å installere tørketromler i fellesareal.

Vedtak:

Det ble stemt over Styrets innstilling om at fellesvaskeriet blir avvirket.

Det var 28 som stemte for styrets innstilling, og 1 som stemte mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Vestre Holmen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Gry Sørensen (sign.)

18.02.2026

Protokollvitne

Helen Kierulf Svane (sign.)

18.02.2026

32	B.nr. 3
nr.	
ll nr.	
nr.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 5045-1947
Dat. 13/5.
Antall bilag

Bt. 9.

2 - Juni 49.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKERS BRANDVESEN

0887 3 - 4 JUN 1947

angående

Tvingnings

AKER HJELPERAD
Bygnings
Journal no. 13 48

61	vert. forsende
0887	25/11
13	

Eir til:

Sted:

Ansvarshavende:

*Forsvarskontrollør
Ole Boye
Kongst. 18.
Oslo*

Sjøippen

*Dipl. ing. Kaare Backen.
Wesselsgt. 8. Oslo. Kort
sendt 26/3-49.
Kjermester Odd Bratlie,
Wesselsgt. 8. Oslo. Kort sendt
18/4-49 for munn- og puss-
arbeidene.*

Anmelder:

til

Veierklæring innkommet:

King Viksjø

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Naboerklæring

*Torggt. 14
Oslo*

Veisjef (ang. vei) 26-3-49.

Gebyr:

Brannsjef: 26-3-49.

Ferdigattest:

Kloakkvesenet:

Gravning 27/8-47.
Påvisning 19/11-1948.

FOREMLAET OG GODKJENT I MØDE

AKERS FASADERAD, 28/5 47

J.S.P.
SEKRETERAR

Overendes brannchefen Akers under nemving

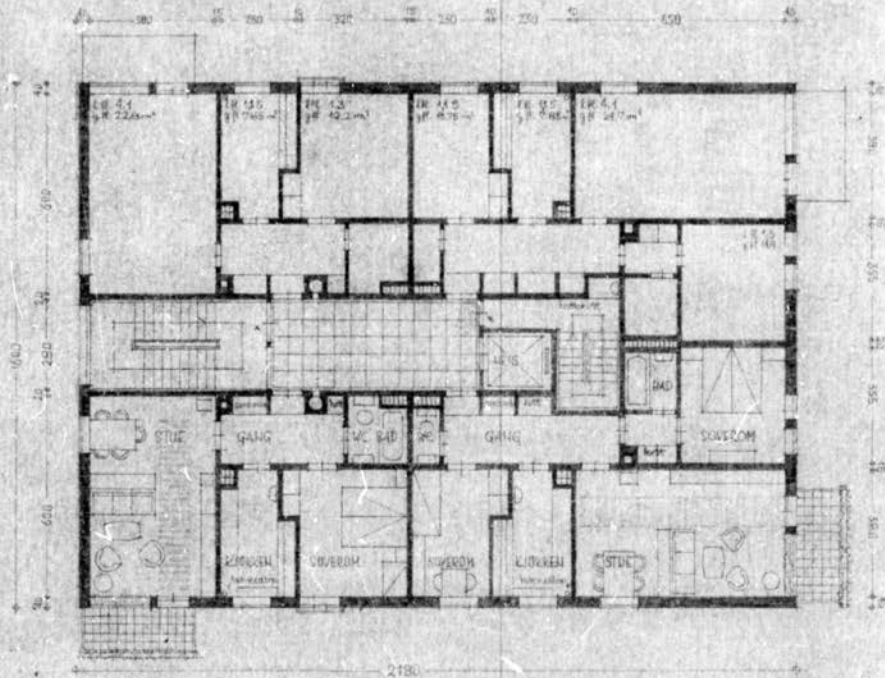
il bilag nr. 1-12

BEBYGGET AREAL:

1. etasje 349.
2. etasje
3. etasje 349.
Gangveier
Utvalg

Utvalg 20/5-47

BLOKK 9



DØRER / PRØKT X ER INNEBYGGENDE OG BRANNTRAGRE. ENDRINGENE UTIFØRTE TEKNOGIFTSKEMING.

← NORE

AKER HELSERAD
 Dato: 2/91
 Journal no. 13 VI

ØSTRE KOMMUNE
REKONSTRUKSJON
 22.6.48

OSTRE BYGNINGSKONTROLL
 8057 17 JUN 1948
 32 3 619
 BRAS MS 79

22.6.48	LUFFTFORVARETS
22.6.48	BUG 2 LAG 3/5
22.6.48	PUNKTANS
22.6.48	TURSK. EKSJEPLAN
22.6.48	ERLING VIKRIB
22.6.48	AMBLISTEN P.M.A.
22.6.48	TURSDATA 17. OSLO. TÅL. 1948
22.6.48	1948



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 12.01.2018
Arkivkode: 531

Deres ref.: Vår ref.: 201711469-6 Saksbeh.: Mariann Nes
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: FLYVEIEN 1 - 15 MED FLERE Eiendom: 32/568//
Tiltakshaver: AS LUFTFORSVARETS BYGGELAG Adresse: Kinoveien 3, 1337 SANDVIKA
Søker: PIPE EKSPERTEN AS Adresse: Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Flyveien 1 - 15 med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 02.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det ikke er utført rehabilitering av pipe i Flyveien 11, som var en del av tillatelsen. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711469			
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato	PBE-id
Kart			1/6
Flyfoto			5/2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2018 av:



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo


Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Mariann Nes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS LUFTFORSVARETS BYGGELAG, Kinoveien 3, 1337 SANDVIKA,
jimmywilhelmsen@gmail.com


Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602494611
 Vedlegg: Ja



Plan- og
bygningssetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

[Handwritten signature]
14.02.2019

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 921242785

Navn Bruksenhet Adresse c/o ABBL, Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301 Gnr 32 Bnr 568

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
0301	32	568	0	1	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	2	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	3	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	4	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	5	112 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	6	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	7	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	8	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	9	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	10	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	11	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	12	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	13	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	14	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	15	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	16	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	17	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	18	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	19	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formalskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
0301	32	568	0	20	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	21	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	22	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	23	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	24	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	25	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	26	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	27	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	28	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	29	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	30	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	31	111 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	32	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	33	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	34	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	35	112 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	36	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	37	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	38	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	39	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	40	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	41	113 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	42	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	43	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	44	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	45	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	46	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	47	107 / 14102	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	32	568	0	48	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	49	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	50	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	51	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	52	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei


Melding til tinglysing


Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
0301	32	568	0	53	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	54	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	55	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	56	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	57	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	58	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	59	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	60	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	61	347 / 14102	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	62	225 / 14102	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	63	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	64	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	65	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	66	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	67	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	68	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	69	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	70	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	71	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	72	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	73	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	74	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	75	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	76	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	77	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	78	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	79	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	80	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	81	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	82	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	83	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	84	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	85	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	32	568	0	86	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	87	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	88	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	89	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	90	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	91	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	92	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	93	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	94	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	95	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	96	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	97	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	98	56 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	99	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	100	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	101	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	102	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	103	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	104	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	105	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	106	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	107	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	108	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	109	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	110	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	111	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	112	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	113	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	114	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	115	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	116	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	117	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	118	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei

14.02.2019 11.59


Side 4 av 6


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	32	568	0	119	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	120	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	121	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	122	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	123	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	124	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	125	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	126	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	127	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	128	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	129	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	130	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	131	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	132	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	133	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	134	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	135	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	136	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	137	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	138	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	139	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	140	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	141	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	142	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	143	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	144	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	145	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	146	103 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	147	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	148	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	149	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	150	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	151	73 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei

14.02.2019 11.59

Side 5 av 6


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	32	568	0	152	99 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	153	755 / 14102	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	32	568	0	154	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	155	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	156	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	157	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	158	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	159	120 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	160	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	161	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	162	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	163	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	164	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	32	568	0	165	86 / 14102	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI

14.02.2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	<i>Solv M.S. Blincke</i> Tel: 48190149

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Asker og Bærum Boligbyggelag AL	940007801	cn@abbl.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Kinoveien 3	1337	Sandvika	93825412

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festerr.
0301	Oslo	32	568	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921242786	AS LUFTFORSVARETS BYGGELAG	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																		
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																		
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			B = tilleggsareal i bygning			G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)			BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)				
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
1	B	86		13	B	86		25	B	86		37	B	73		49	B	73
2	B	86		14	B	86		26	B	86		38	B	73		50	B	73
3	B	86		15	B	86		27	B	86		39	B	73		51	B	73
4	B	86		16	B	86		28	B	86		40	B	73		52	B	73
5	B	112		17	B	86		29	B	86		41	B	113**		53	B	73
6	B	86		18	B	86		30	B	86		42	B	73**		54	B	73
7	B	86		19	B	86		31	B	111		43	B	73		55	B	73
8	B	86		20	B	86		32	B	86		44	B	73		56	B	73
9	B	86		21	B	86		33	B	86		45	B	73		57	B	73
10	B	86		22	B	86		34	B	86		46	B	73		58	B	73
11	B	86		23	B	86		35	B	112		47	B	107** B**		59	B	73
12	B	86		24	B	86		36	B	86		48	B	73**		60	B	73
Sum tellere:				14102				Nevner =				14102						

Dato	Innsenderens underskrift
<i>11.10.18</i>	<i>[Signature]</i>

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

*** Endret av seksjonshaver med tilretteleggelse fra søker. SSBH 11.02.2019.*

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Hér skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.10.18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4


*Endret av saksbehandler med tillatelse fra søker. SOB 14.12.2018

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

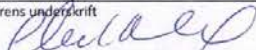
10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandvika 17. september 2018	<i>Hege D. Gulbrandsen</i>	HEGE DAMENGEN GULBRANDSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandvika 17. september 2018	<i>Vidar Aamodt</i>	VIDAR AAMODT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 32	Bruksnr. 568
Dato 6.2.19	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel  Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING	

Dato 11.10.18	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
------------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																		
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																		
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal											
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieeksjon bolig SN = sameieeksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
61	N	347		85	B	73		109	B	86		133	B	73		157	B	86
62	N	225		86	B	56		110	B	86		134	B	73		158	B	86*
63	B	56		87	B	56		111	B	86		135	B	73		159	B	120**
64	B	73		88	B	73		112	B	86		136	B	73		160	B	86
65	B	73		89	B	73		113	B	86		137	B	73		161	B	86
66	B	56		90	B	56		114	B	86		138	B	73		162	B	86
67	B	56		91	B	56		115	B	86		139	B	73		163	B	86
68	B	73		92	B	73		116	B	86		140	B	73		164	B	86
69	B	73		93	B	73		117	B	86		141	B	73		165	B	86
70	B	56		94	B	56		118	B	86		142	B	73		166		
71	B	56		95	B	56		119	B	86		143	B	73		167		
72	B	73		96	B	73		120	B	86		144	B	73		168		
73	B	73		97	B	73		121	B	86		145	B	73		169		
74	B	56		98	B	56		122	B	86		146	B	103		170		
75	B	56		99	B	86		123	B	86		147	B	73		171		
76	B	73		100	B	86		124	B	86		148	B	73		172		
77	B	73		101	B	86		125	B	86		149	B	73		173		
78	B	56		102	B	86		126	B	86		150	B	73		174		
79	B	56		103	B	86		127	B	86		151	B	73		175		
80	B	73		104	B	86		128	B	86		152	B	99		176		
81	B	73		105	B	86		129	B	73		153	N	755	B*	177		
82	B	56		106	B	86		130	B	73		154	B	86		178		
83	B	56		107	B	86		131	B	73		155	B	86		179		
84	B	73		108	B	86		132	B	73		156	B	86		180		
Sum tellere: 14102				Nevner = 14102														

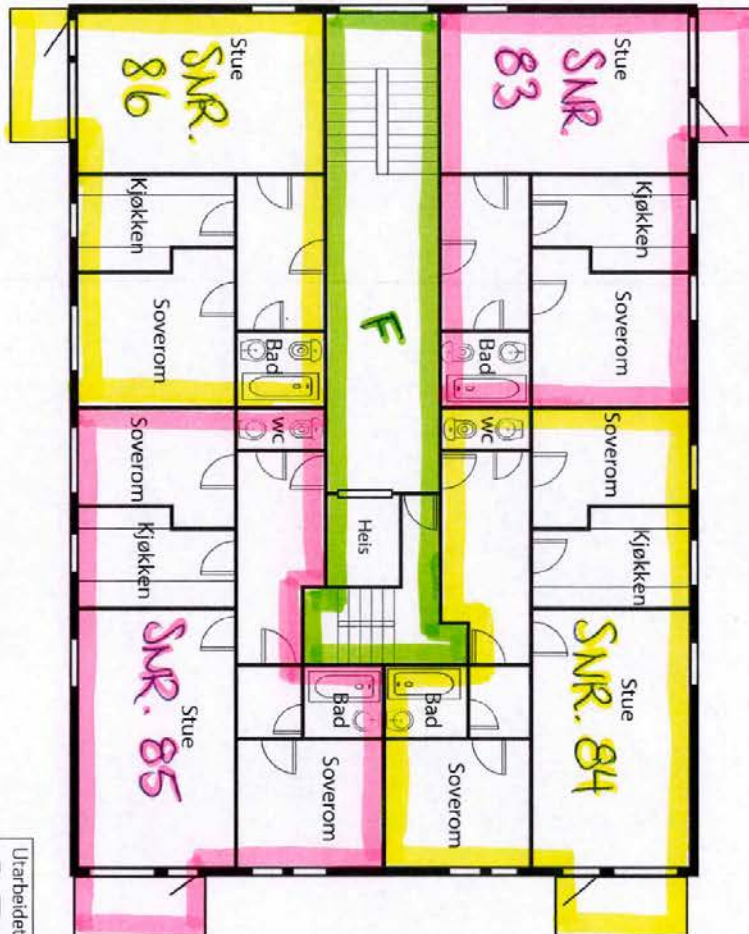
Dato 11.10.18	Innsenderens underskrift 
------------------	---

* Påført av saksbehandler med tillatelse fra søker. SOBL. 15.01.2019.


** Endret av saksbehandler med tillatelse fra søker 11.02.2019. SOBL

VEDLEGG 51 AV 103
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

6. etg




Utarbeidet av:
A.B.B.L
Fløyen 13
Kommune: Oslo
Gårdens: 32
Bruksnr.: 568
Dato: 10.9.2018



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiftelle: Reseksjonering

 **Plan- og bygningsetaten**
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7/8-14 HEU

Løpenummer for forretning: 602576126
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 921242786
Navn LUFTFORSVARETS BYGGELAG AS

Bruksenhet c/o ABBL, Postboks 385, 1301 SANDVIKA

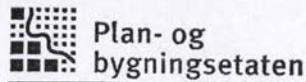
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0301
Gnr 32
Bnr 568

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr : 932624 Tinglyst : 13.08.2019
STATENS KARTVERK


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPI 12/7-19 HEJU

Søknad om reseksjonering

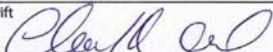
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Heidi Juvin 45475918

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Asker og Bærum Boligbyggelag AL v/Christina Norland	940007801	cn@abbl.no	93825412
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 385	1301	Sandvika	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	32	568	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
99-110-117-102	921242786	AS LUFTFORSVARETS BYGGELAG	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
99	B	73	
100	B	73	
101	B	73	
102	B	73	
103	B	73	
104	B	73	
105	B	73	
106	B	73	
107	B	73	
108	B	73	
		Nevner = 13868	

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.19	 U.aa. hdg

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. Teller endres fra 86 til 73 for seksjonene 99-110 og 117-122. Nevner endres marginalt for samtlige seksjoner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) <input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	28.05.19	Innsenderens underskrift	V.Øst. hdg
------	----------	--------------------------	------------

8. Egenerklæring om at lovens tillegsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
99-110, 117-122	Sandvika, 28.05.2019	<i>Hege D. Gulbrandsen</i>	Hege D. Gulbrandsen
99-110, 117-122	Sandvika, 28.05.2019	<i>Vidar Aamodt</i>	Vidar Aamodt

Dato <i>28.05.19</i>	Innsenderens underskrift <i>Hege D. Gulbrandsen</i>	<i>V. Aamodt</i>
----------------------	---	------------------

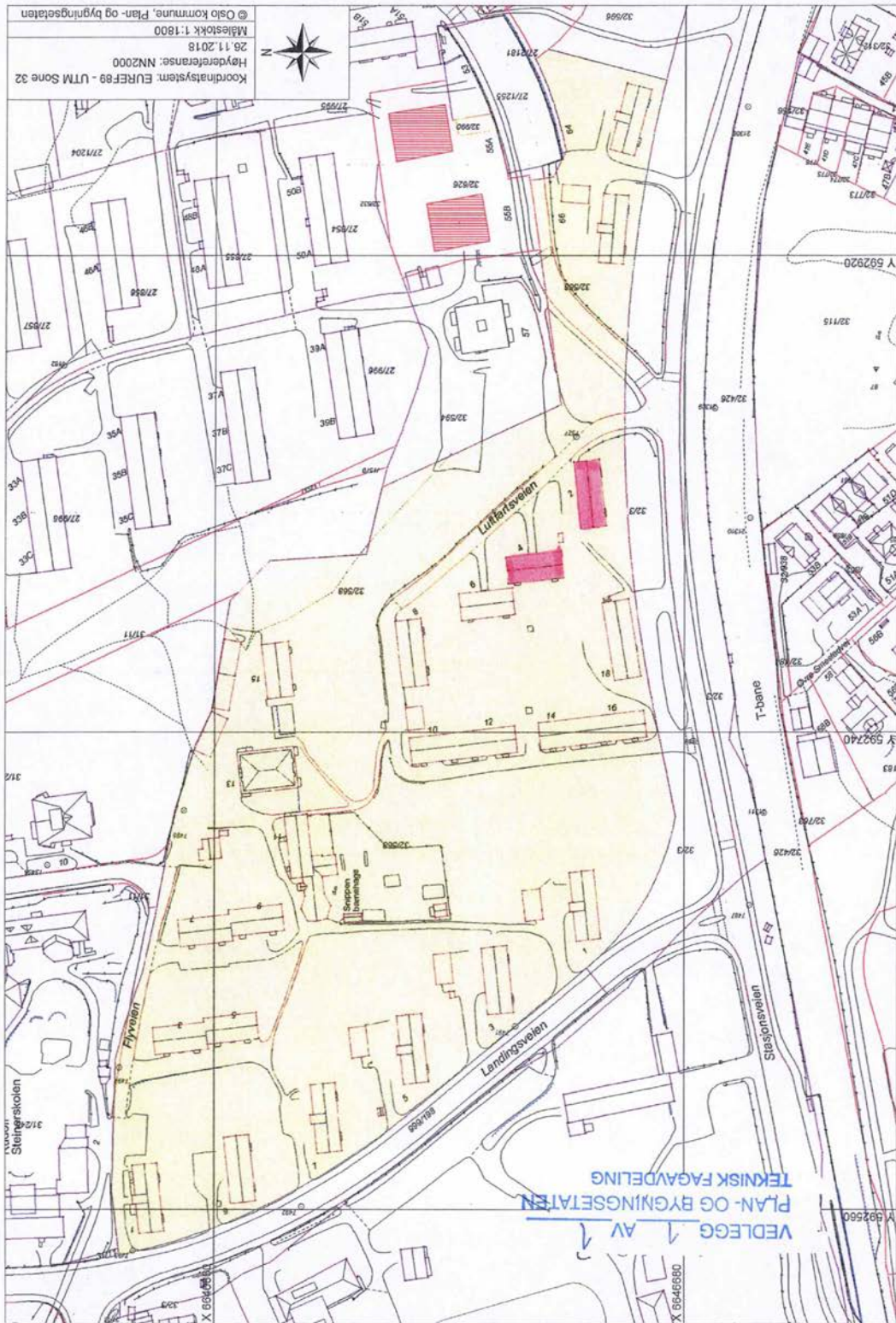
12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	<i>Se punkt 11</i>	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	32	568		99-110, 117-122
Dato	Underskrift	Stempel			
18.07.2019	<i>Audhild Kvitte</i>				

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.19	<i>Olav Klav V. Oa. hde</i>



Reguleringskart 10.03.2026

Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

32/568 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Vestre Aker
0770 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 47535m²
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan**
- Kommunedelplan (1)**
- Områderegulering (0)**
- Reguleringsplaner (11)**

Vis kart for Reguleringsplaner

S-354GA Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- Flate: Felles avkjørsel

Objekter som ikke er tilknyttet en plan

- Linje: Bygningens plassering i beb.plan

V071049 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-1733 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Skulder/bankett
- Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn
- Flate: Felles avkjørsel
- Flate: Offentlig gang-/sykkelvei

S-4514 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Map navigation icons: Home, Layers, Full Screen, Measure, Rotate, Copy, Paste, Print, Info, Area (m²), Zoom In (+), Zoom Out (-)



S-354GA

Regulerings og bebyggelsesplan for del av Snippen, gnr. 32, bnr. 568, Ullern, Oslo

Vedtaksdato: 27.10.1948

Vedtatt av: Forsynings og gjenreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194801284](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V180455, V071049, V251049N2, 56954

Dokumentet består av 2 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

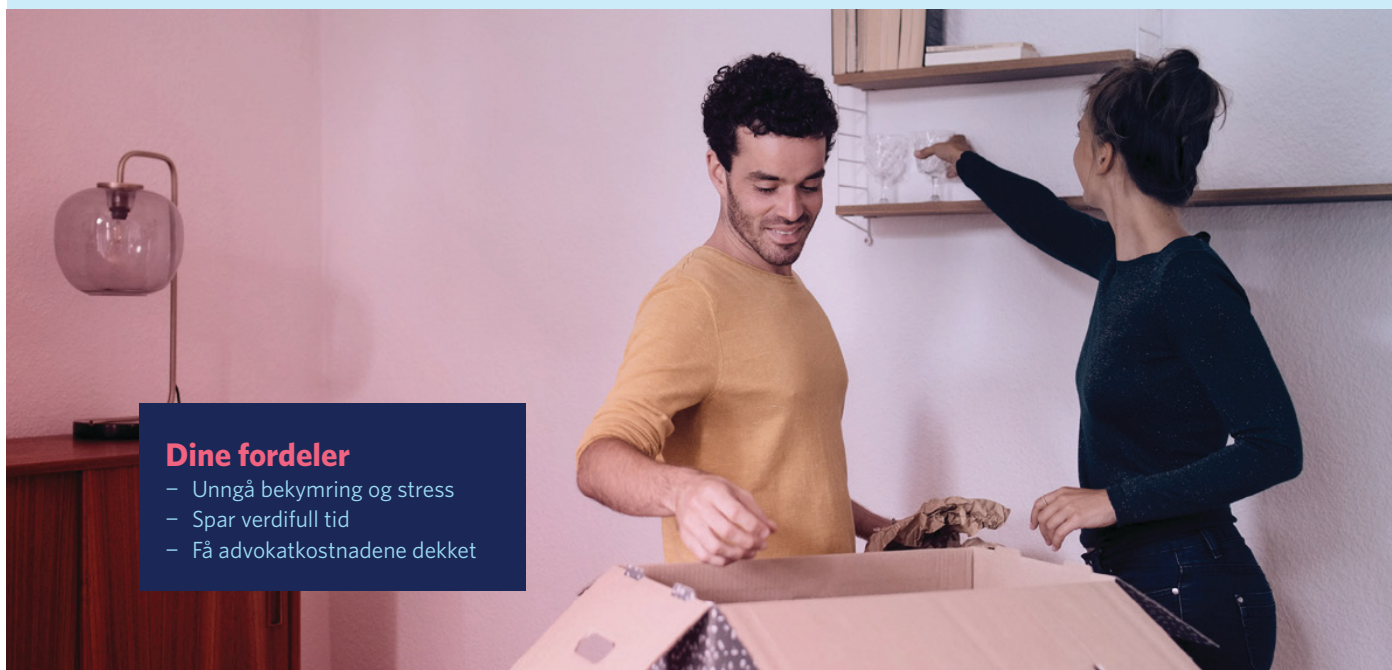
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedtekter i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplan for del av "Snippen" (gnr. 32, bnr. 568) godkjent i reguleringsrådets møte 6. april 1948 (sak. 148/48).

- § 1. Bygningene skal oppføres i mur eller betong med ildfaste etasjeskillere og innredes for beboelse.
 - § 2. Bygningene legges i sådant forhold til de regulerte veier som bebyggelsesplanen viser.
 - § 3. Våningshusene oppføres med det etasjeantall som står angitt på reguleringsplanen.
 - § 4. Felles planerings- og beplantningsplan for hele området skal godkjennes av herredsgartneren. Ingen tomt må beplantes til sjenerende for nabo.
 - § 5. Gjerder skal ikke oppsettes rundt de forskjellige boligblokker.
 - § 6. Det skal være søppelnedkast i hvert trapperom med ventilert søppelrom i kjeller. Utvendige søppelkasser tillates ikke.
 - § 7. Bygningens takform og takvinkel må godkjennes av bygningsvesenet.
 - § 8. Eventuell selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
 - § 9. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 5 og 6 kan tillates av reguleringsrådet innenfor den av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme, hvor særlige grunner taler for det.
- Forøvrig gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Aker.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING