PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FLYVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

3-roms leilighet m/balkong

Flyveien 7 , 0770 OSLO

OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 568, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26041 **Eiendomsverdi ref nr:** IU8227

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

3-roms leilighet med en gjennomgående normal standard og godt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme, mulighet for peis.
Egen varmtvannsbereder.

Flislagt baderom fra 2019.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Veggmontert toalett.
Innfliset badekar.
Dusjhjørne, sluk i sonen og regnfallsdusj.

IKEA kjøkken fra 2019 med åpen løsning mot stue.
Innredning med glette fronter.
Benkeplate i kompositt med underlimt kum i kompositt.
Speil på vegg over benkeplate.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det medfølger en bod på loft, samt 2 boder i kjeller.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet m/balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegger mot kjøkken er fjernet for å etablere en mer åpen planløsning. Tidligere WC-rom er fjernet, og baderommet er utvidet ved å ta deler av tilstøtende soverom. Det er i tillegg etablert gangforbindelse mellom baderom og soverom. Planløsningen fremstår som mer åpen enn opprinnelig løsning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent. Slike arbeider kan være søknadspliktige, og det anbefales at forholdet avklares nærmere.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

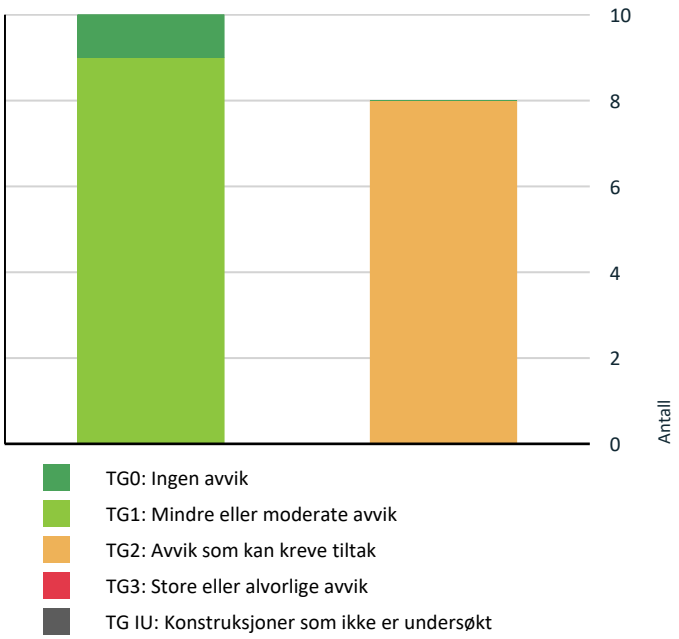
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Ferdigattest på våningshus datert 05.04.1954

Ferdigattest for rehabilitering av piper, datert 02.01.2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet m/balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET M/BALKONG



Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Renovering	Betydlig modernisering av leiligheten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Vindu bad

Beskrivelse

Vindu med trerammer og isolerglass.
Karm ser ut til og være eldre, mens glasset er skiftet ut på et tidspunkt.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist at baderomsvinduet er vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Vinduet lar seg vanskelig lukke, noe som kan medføre redusert tetthet mot vær og trekk, samt økt slitasje på beslag og lukkemekanisme. Dette kan over tid påvirke inneklima og gi økt varmetap.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av vinduet for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Eldre entrédør med kikkehull og malt innvendig/utvendig.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det bemerkes noe slark i entredør i lukket posisjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i mur og stål..
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm, mur rekkverk er målt til ca. 88cm
Det er montert skjermvegg på høyre side av balkongen.

–

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser

slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad, varmefolie i resterende rom.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad, entre og hoved soverom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,55 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Tilstandsrapport

Alle overflater er malt i 2026. Gulv:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ved kontrollmåling av etasjeskiller er eventuelle planavvik registrert gjennom stikkprøver på inntil fem utvalgte punkter i rommet, i samsvar med NS 3600. Metoden gir ikke grunnlag for full kartlegging, og det kan derfor forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne type kontroll.

Eventuelle avvik som ikke er registrert kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved senere salg.
Dersom forholdet anses som vesentlig for kjøper, anbefales supplerende undersøkelser utover det kontrollomfanget som følger av NS 3600.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er mulighet for tilkobling til pipeløp i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hoved soverom - Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2019.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater. Glatt, malt veggflate ved servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Forholdet er opplyst planlagt utbedret før visning.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Det er registrert riss i fuger på baderom. Riss kan medføre at fukt trenger inn bak flisene over tid, noe som kan øke risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fugene ved å fjerne og legge nye der det er påvist riss. Videre bør forholdet holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Forholdet er opplyst planlagt utbedret før visning.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Det er registrert riss i fuger på baderom. Riss kan medføre at fukt trenger inn bak flisene over tid, noe som kan øke risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fugene ved å fjerne og legge nye der det er påvist riss. Videre bør forholdet holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke mulig og fjerne vannlås på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vannlås i sluk lot seg ikke demontere ved befaring. Dette medfører begrenset mulighet for kontroll av slukets tilstand og tilkoblinger, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes. I tillegg vanskeliggjør dette normalt vedlikehold, da vannlåsen ikke lar seg ta ut for rengjøring, noe som kan gi økt risiko for tilstopping og luktproblemer over tid.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av sluket, herunder vurdering av årsak til at vannlåsen ikke lar seg demontere. Det bør etableres en løsning som muliggjør normal rengjøring og vedlikehold.

For å få tilstandsgrad 1 må det fremlegges dokumentasjon på utførte arbeider.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Veggmontert toalett.
Innfliset badekar.
Dusjhjørne, sluk i sonen og regnfallsdusj.

–

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er påvist at det mangler ventilasjon til innfliset badekar, samt knapp for bunnventil i badekar er ødelagt.

Det er påvist liggende vann underbadekar.

Forholdet er opplyst planlagt utbedret før visning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forholdet er opplyst planlagt utbedret før visning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken fra 2019 med åpen løsning mot stue.
Innredning med glette fronter.
Benkeplate i kompositt med underlimt kum i kompositt.
Speil på vegg over benkeplate.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2019.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Hovedstoppekran plassert i luke i gang mot bad.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er påvist at sprut sikring (plexiglass) og dør til fordelerskap mangler.
Det er er montert en inspeksjons luke foran fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens:
Manglende merking av rør i fordelerskap kan medføre redusert oversikt over vanninstallasjonen, noe som kan vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og eventuell stenging av vann ved lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å merke rørene i fordelerskapet for å sikre oversiktlig og hensiktsmessig drift og vedlikehold av anlegget.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i felles bod i kjeller.
Volum: 194 liter.
Produksjonsår: 2019.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

–

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er installeret lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 50 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

4. 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
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
8. 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





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

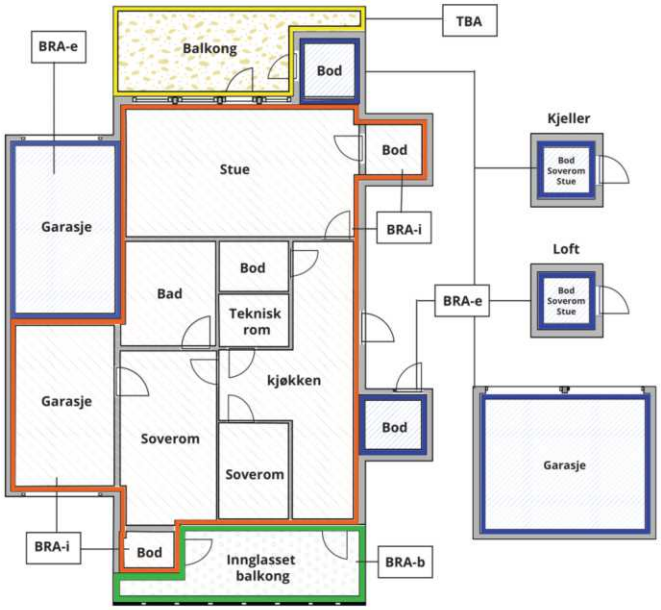
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet m/balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		6		6	
1.Etasje	73			73	3
Kjeller		12		12	
SUM	**73**	**18**			**3**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1.Etasje	Entré, kjøkken, 2 soverom, bad, stue, bod		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Loft.
Bod med måleverdig areal på ca. 5,7 m². Boden har skråtak, gulvarealet er målt til ca. 12,7 m². Merket med nr.49.

1.etasje.
Entre, bod, 2 soverom, bad, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 3 m².

Kjeller.
2 stk boder på ca. 5,6 m² og 6,5 m², begge merket med nr. 49.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegger mot kjøkken er fjernet for å etablere en mer åpen planløsning. Tidligere WC-rom er fjernet, og baderommet er utvidet ved å ta deler av tilstøtende soverom. Det er i tillegg etablert gangforbindelse mellom baderom og soverom. Planløsningen fremstår som mer åpen enn opprinnelig løsning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent. Slike arbeider kan være søknadspliktige, og det anbefales at forholdet avklares nærmere.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Ferdigattest på våningshus datert 05.04.1954

Ferdigattest for rehabilitering av piper, datert 02.01.2018.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Gina Rose	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	568		49	47544 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Eiet

Adresse
Flyveien 7

Hjemmelshaver
Rose Gina

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eierandel
73 / 13868

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flyveien 7 har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Oslo vest. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger, og fremstår som barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til marka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, både sommer og vinter. Nærområdet har også tilgang til skoler, barnehager og daglige servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser med buss og T-bane som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 47544 m² i følge arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning og benker.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon vedrørende felleskostnader og hva disse innebærer se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260184
Addresse	Flyveien 7		
Postnr.	0770	Sted	OSLO
Selgers navn	Gina Rose		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Våren 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

36309458

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er beskrevet noen riss/sprekker som kommer frem av tilstandsrapporten. Dette er nå igangsatt med utbedrelse. Det ble tatt med borring gjennom vegg fra soverom til dusj for å måle fukt og de fantes ingen. Aldri merket noen lukt, råte eller soppskader.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad er utført av rørleggermester Stein Johnsen AS, nå har han gått av med pensjon, mens hans sønner fortsetter og er rørleggermester og nå bistår medå korrigere vs. tilstandsrapporten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura er sendt meg, men jeg har ikke funnet dem som ligger i en perm jeg har i ett av mine lager/arkiv.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Et firma som kun drev med Membran, men faktura ligger i samme ovennevnte perm.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rør og sluk ble gjort i 2019 da vi flyttet planløsning og la opp helt nytt røropplegget for hele badet og kjøkken av rørleggermester Stein Johnsen AS.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, av Proff Elektro AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har div faktura som er spesifisert.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er et felles området i sameiet hvor man får egne koret til å lade el-bil.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 01.05.2026

Signert av *Gina Rose*

Initialer selger:
G R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Vestre Holmen Sameie		Vår ref.:	103/812
FLYVEIEN 7		Type:	Sameie
0770 OSLO		Eiere:	Gina Rose
Organisasjonsnr:	923 309 195	Seksjonsnr:	49

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 982

Felleskostnader:	Felleskostnader bolig	3 594
	Renter og omkostninger lån bolig	1 062
	Avdrag lån 2	326

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2026 Tot. utg. i kr.: 5 147

Felleskostnader:	Felleskostnader bolig	3 774
	Renter og omkostninger lån bolig	1 033
	Avdrag lån 2	340

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 151 650 Gjeld siste årsoppg.: 192 051

Klient ajourf. lån: 27 017 544 Klient gj. s. årsoppg.: 33 216 325

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907066821, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 6.23% pa.

Antall terminer til innfrielse: 260

Saldo per 17.04.2026: 27 017 544

Andel av saldo: 151 651

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

Gjeld: 192 051 Andre inntekter: 8 643

Annen formue: 0 Utgifter: 12 209

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 32/568 - seksjon:49

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Vestre Holmen Sameie	Vår ref.:	103/812
FLYVEIEN 7	Type:	Sameie
0770 OSLO	Eiere:	Gina Rose
Organisasjonsnr: 923 309 195		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1419958

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 Søppel/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 skriflig 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 underloggende 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 frostskadet.
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.VARMTVANNSBEREDERE

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 leilgheten – 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) Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal kastes i egne beholdere i sammenbrettet stand.
c) Søppel 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 kjenner.
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 periosden 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/kjøpe ferdige planter til å sette utenfor inngangspartier. Ale annet grøntareal er felles, og beplantning på fellesområder må tas opp med styret for godkjennelse/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 trør 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 kjøretaøy 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.BRANNFOREBYGGENDE 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 motorsykkel 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 overhold av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler, skal straks meldes tstyret. Den som har forårsaken skaden, skal på eget intiativ 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 valgkomitéen mener bør være første valg. Til sist er det opp til seksjonseiere å valge 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)

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 sjette ledd.

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
Seksjonseiernes 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 varmtvannsbereder 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 hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning 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.

Unnlatelse 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 godkjennelse 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 varmepumpe 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.

Omgjøring av fellesarealer er et betydelig inngrep i fellesskapets verdier. For å sikre likebehandling og ivaretakelse 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 forsikringsskader 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 avkortning 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, forretningsfører 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) godkjennelse 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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
Mindretallsvern

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.

VESTRE HOLMEN SAMEIE

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 tilfredsstille gjeldende byggetekniske krav.

Vestre Holmen sameie skal ikke, verken i kjøps-/byggefasen 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.

Classified: General Business

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 godkjennelse 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.

Classified: General Business

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 godkjennelse, 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.

Classified: General Business

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 (punktdrenering) 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/ s*eksjonseier* 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.

Classified: General Business

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 ferdigstillelse/ferdigattest

Ved realisasjon av andelen før ferdigstillelse 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 ferdigstillelse.

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 reseksjoneringen skal bekostes av seksjonseier.

2.7.3. Fremtidig økonomisk ansvar

Fra og med 1. juni 2021 vil det være utbygger/*seksjonseie*r 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)

Classified: General Business

Vestre Holmen Sameie

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, Røahagan 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 verdivurdering 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 tilfredsstiller 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 budsjettert 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 budsjettert 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 ferdigstillelse 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 forsikringssak.

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 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. Sluttføring 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 dugnadsarbeid 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 forløpende 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

Balanse Vestre Holmen Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital 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

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 fortløpede 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
Forsikringsskadesaker	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 anskaffelsverdi 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	rehabilitering av tak og 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				
Årsresultat	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				
Årsresultat	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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

Penneo Dokumentnøkkel: 78WSL-HAEJV-74R3S-YJ57O-FC4T1-HOPTZ

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: 78WSL-HAEJV-74R3S-YJ57O-FC4T1-HOPTZ

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-HAEJV-74R3S-YJ57O-FC4T1-HOPTZ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl 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

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 frostskader 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 budsjettert. Kostnadene ble betydelig lavere enn budsjettert. 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. Valgkomitéen 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

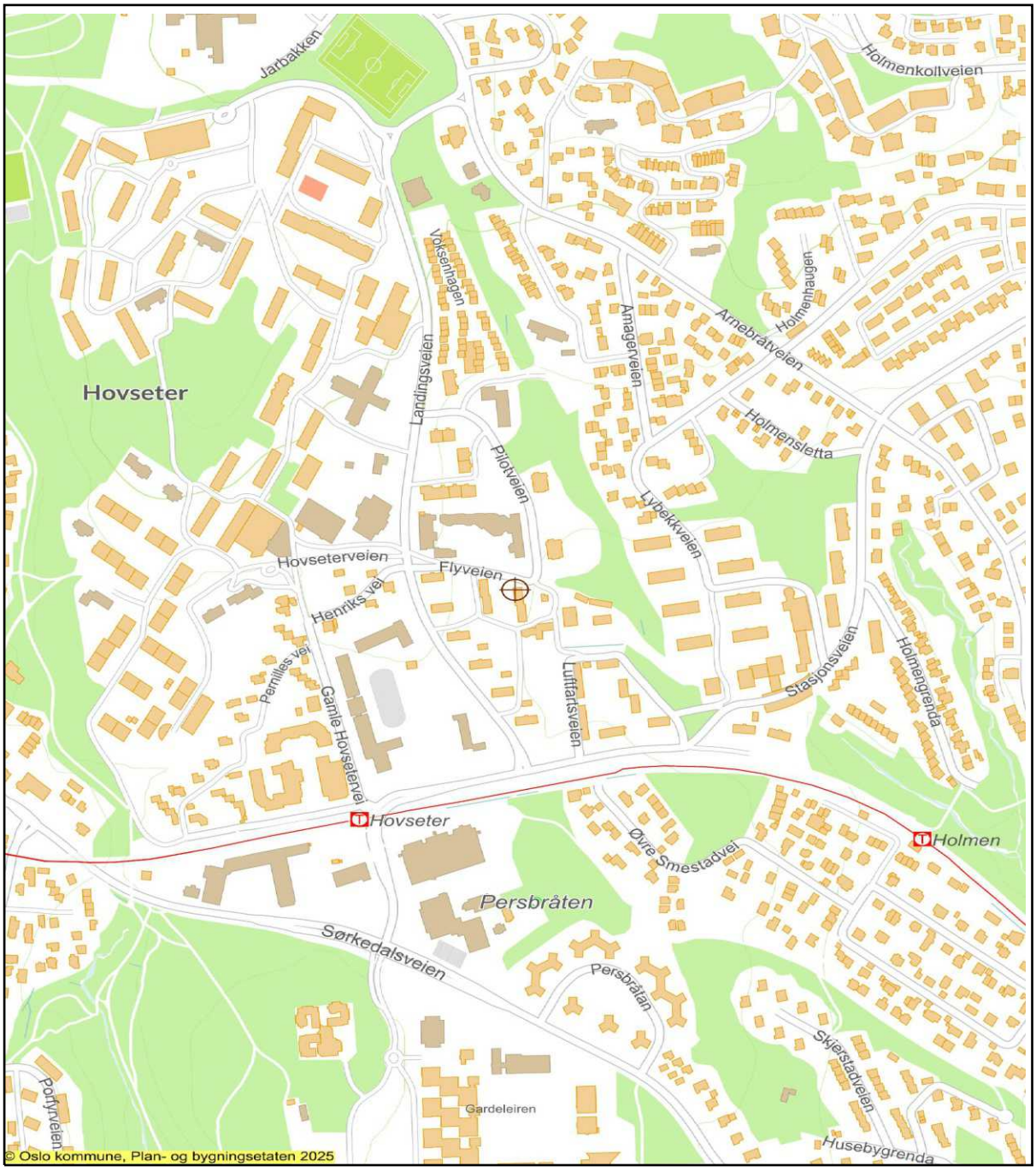
Oversiktskart

Adr.: Flyveien 7

Gnr bnr : 32 / 568

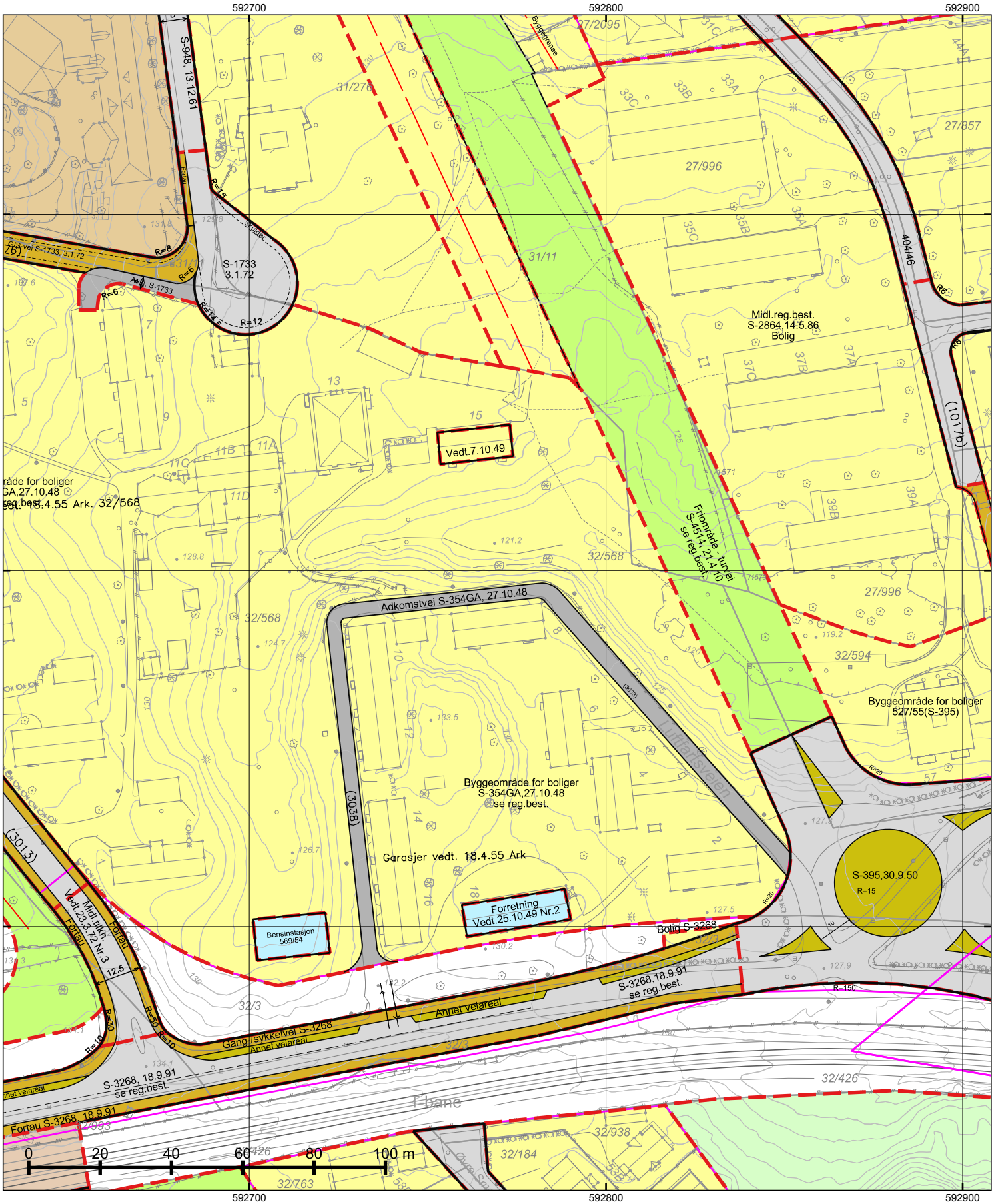
Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Huseby



Dato: 17.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

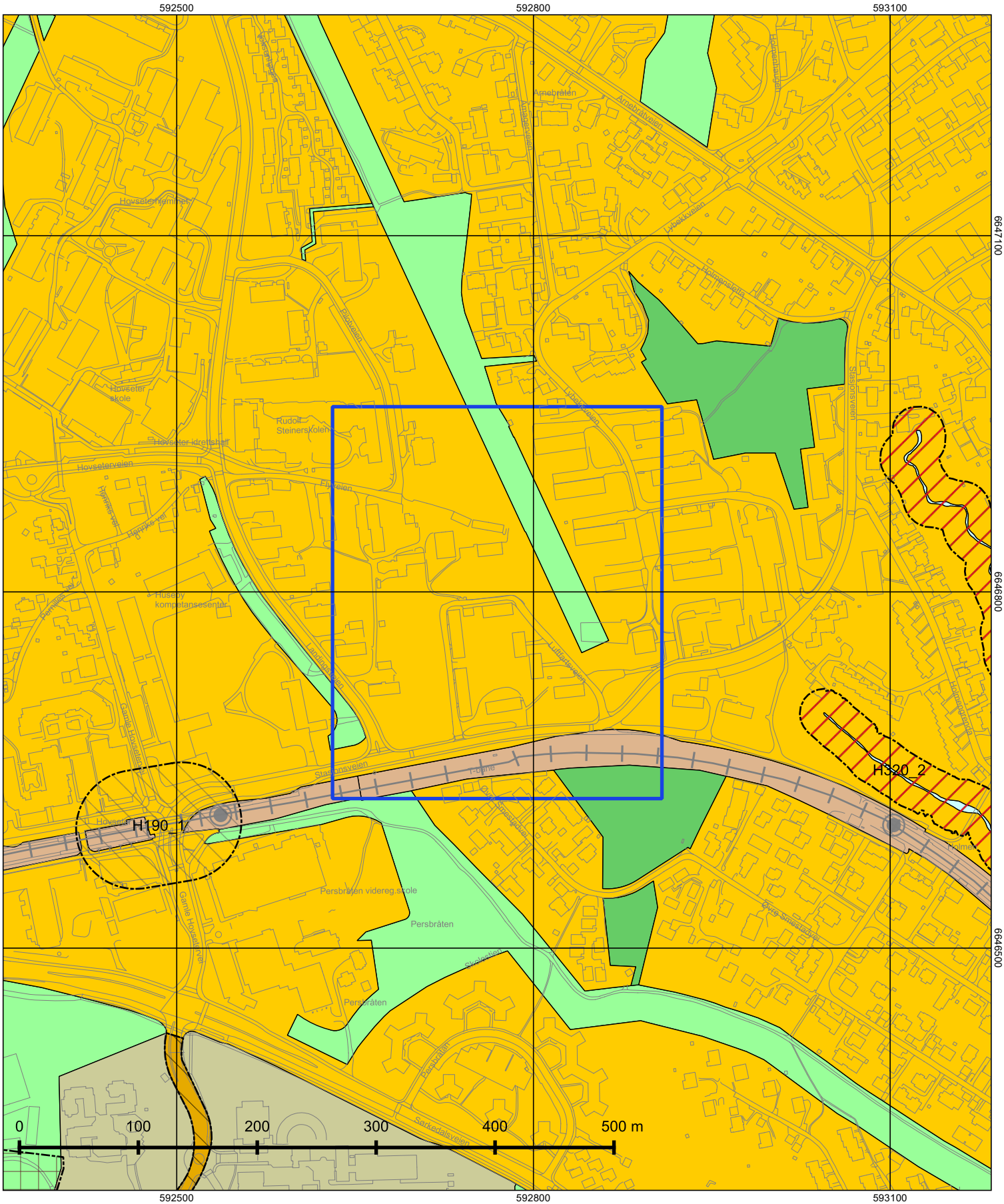
PlottID/Best.nr: 156259/ 86530780
Adresse: Flyveien 7
Gnr/Bnr: 32/568
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156259/86530780
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Flyveien 7 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.04.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Proconet
FLYVEIEN 7

Dato: 17.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530780
89783

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 568

Vi viser til bestilling av 20260417 for FLYVEIEN 7.

GNR. 32 BNR. 568

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1947.

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

47544 m²

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

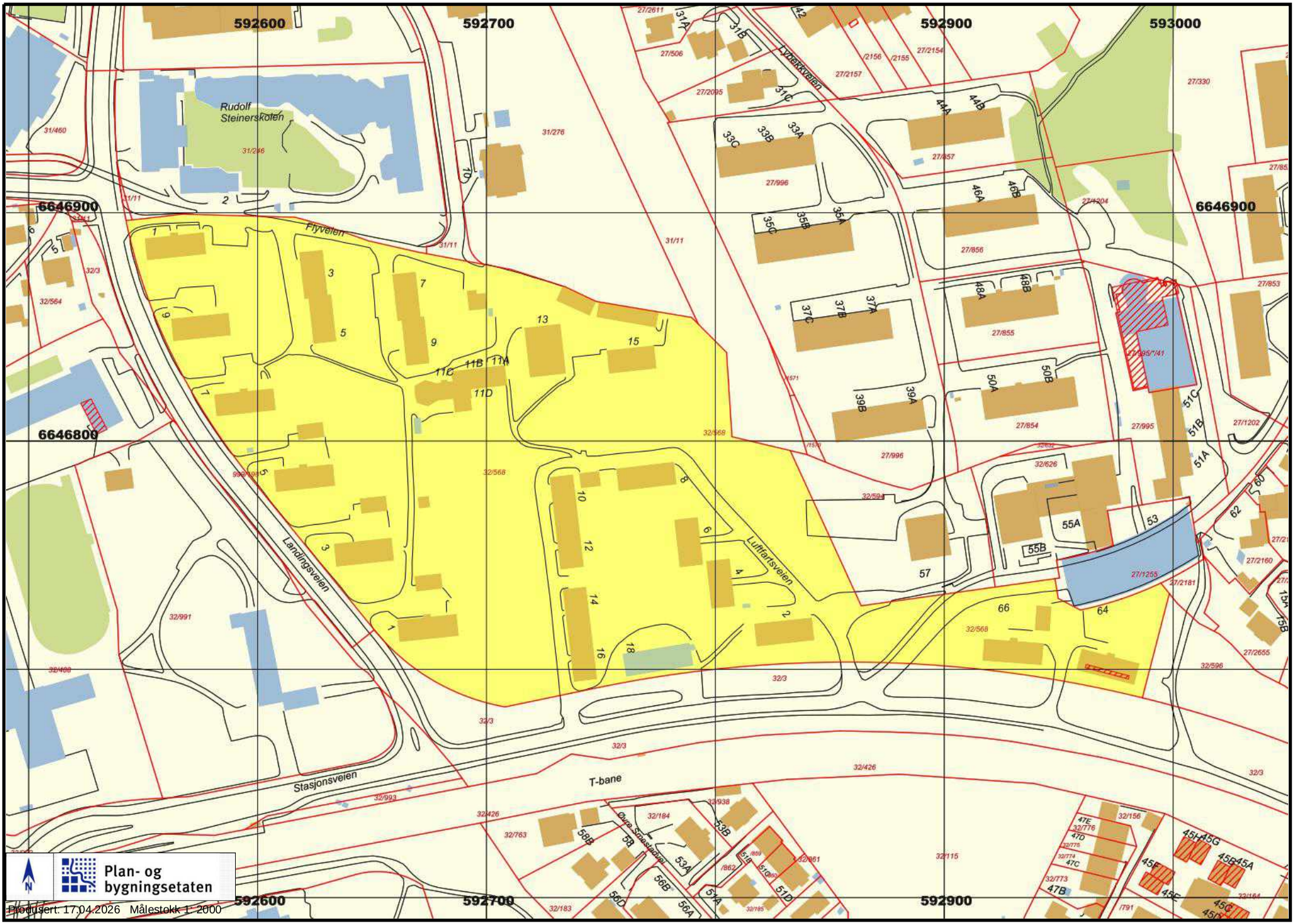
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592600
592700
592900
593000
6646900
6646800
Rudolf Steinerskolen
Flyveien
Landingsveien
Luftfartsveien
Stasjonsveien
T-bane
Vøienkaveien
Øvre Slottsgate
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.04.2026 Målestokk 1:2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 557/1948

FERDIGATTEST for det under 13/5 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 32 br.nr. 576, blokk 8

Tomt nr. 7+9 vei nr. Flyveien

Eier: Luftforsvarets byggelag v/h.r.advokat Ole Borge, Kongensgt. 18. Oslo.

Anmelder: Arkitekt Erling Viksjö, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Leif Strömsheim, c/o Arne Enqvist, Kirkegt. 32.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 18/3 1954 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen. Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand. Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommet forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 25/5 1951 vann- og kloakkvesenet 23/2 1950

Feiervesenet 6/9 1949 heiskontrollen

~~Gebyr: beregnet etter regulativet~~

Oslo, bygningskontrollen den 5. april 1954.

A. Gjerstad.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akeravd.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 12.01.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201711469-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Mariann Nes	Arkivkode: 531

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/reparasjon 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:

Mariann Nes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS LUFTFORSVARETS BYGGELAG, Kinoveien 3, 1337 SANDVIKA,
jimmywilhelmsen@gmail.com

Skatteetaten

Dato
17.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 32 Bnr 568 Fnr 0 Snr 49

Eiendommens adresse:

Flyveien 7, 0770 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 618 921
Som sekundærbolig:	kr 6 475 683

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vestre Holmen Sameie

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 prosjektert 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 salgs 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 alltids 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 Flyveien 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 styre 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).

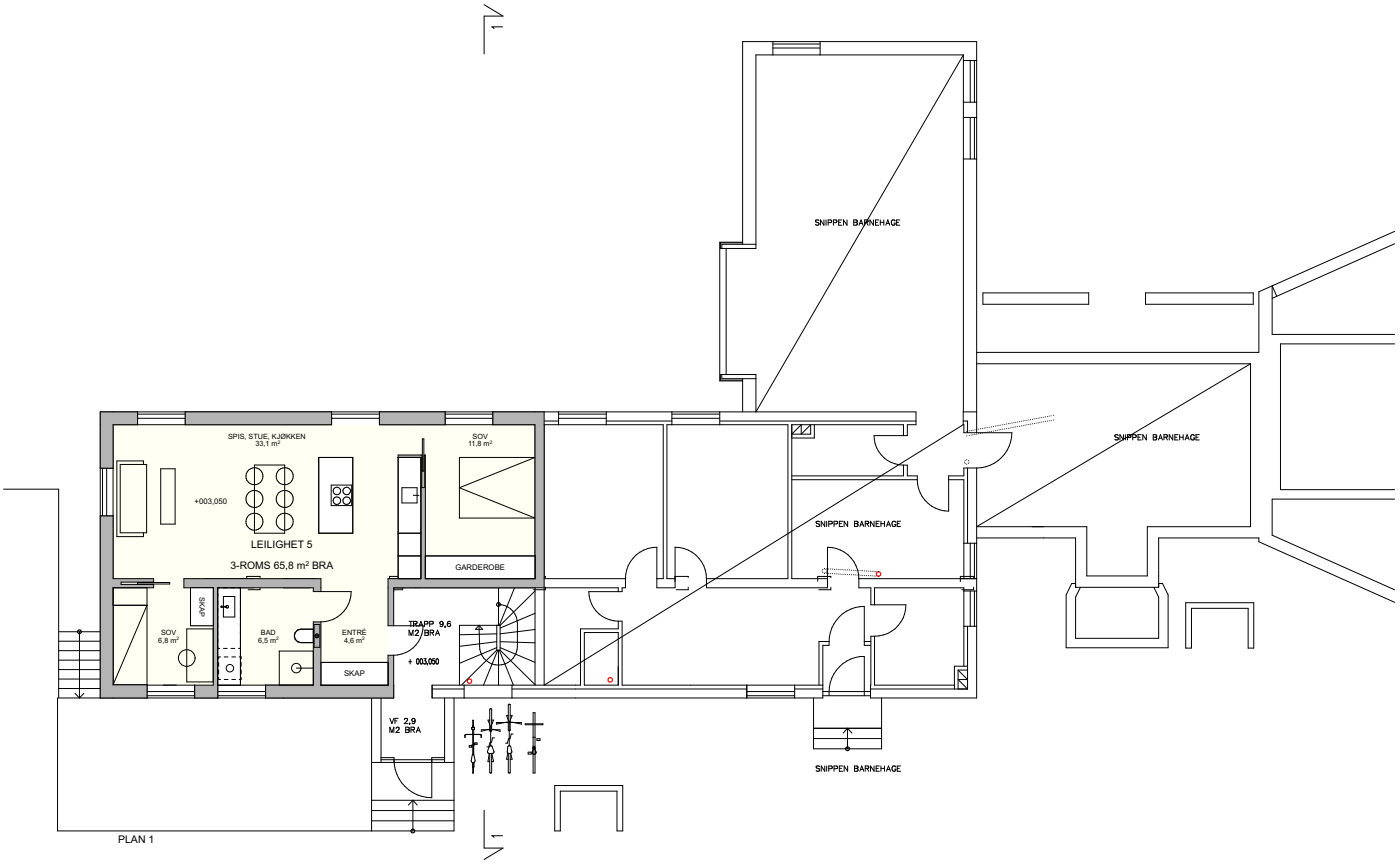
Etablering av det som styret mener er den eneste mulige plasseringen vil inkl vaskemaskin komme på ca 30-35000+ mva. Styret har brukt mye tid på å jobbe med ulike løsninger, og vi er usikre om vi skal bruke disse pengene på en løsning som vi ser ikke vil være optimal for de som bruker fellesvaskeriet. 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.

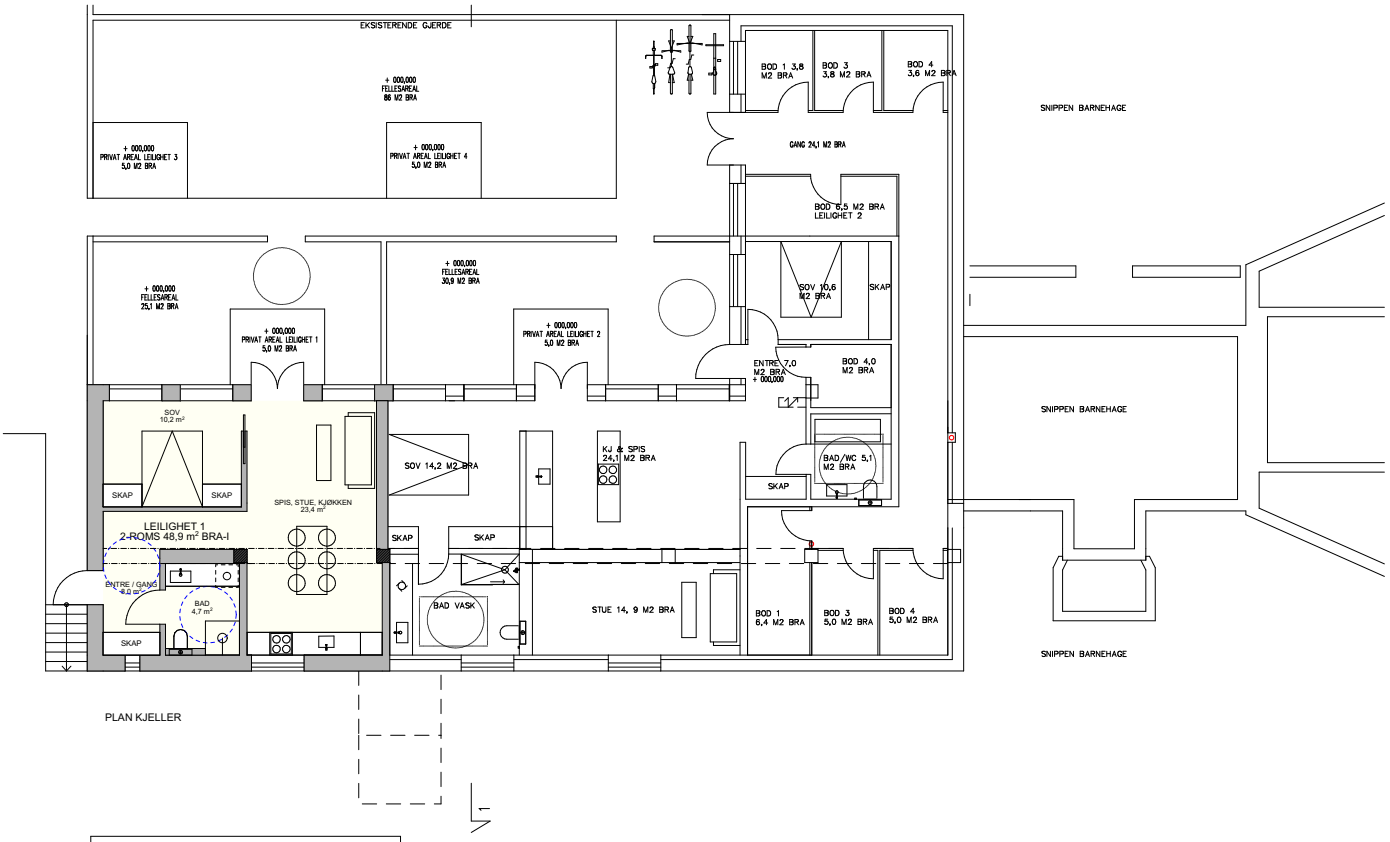
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen Sameie
Styret



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

UTKAST TIL REVIDERT PLAN 1. ETASJE 1:100 (A3)
DATO: 04.12.2025



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

UTKAST TIL REVIDERT PLAN KJELLER 1:100 (A3)
DATO: 04.12.2025

Vestre Holmen Sameie

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: Mandag 03.02.2025 kl. 18:00

Sted: Barnehagen

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Gry Sørensen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Varamedlem Bente Sverdrup

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: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Reseksjonering

Viser til vedtak på e.o årsmøte 9. september knyttet til salg av «Prosjekt Flyveien 11». Vi har, som orientert i eget informasjonsskriv tidligere denne måneden, arbeidet med å forberede et salg av prosjektet. I den forbindelse har vi, fra alle vi har snakket med, blitt anbefalt å starte arbeidet med reseksjonering (4 nye leiligheter inn i sameiet). Dette må godkjennes gjennom et ekstraordinært årsmøte slik at vi kan starte denne prosessen så snart som mulig. Denne reseksjoneringen får ingen praktisk betydning for oss som bor her, men dette kreves for å utvide sameiet med 4 nye seksjoner (den delen av Flyveien 11 som utgjør "Prosjekt Flyveien 11" er allerede en seksjon i dag).

I tillegg ser vi det som hensiktsmessig å reseksjonere barnehagens lokaler fra 1 til 2 seksjoner, dette for å sikre at lokalene kan "splittes opp" dersom fremtidige årsmøter ønsker å videreutvikle eiendommen. Reseksjonering av barnehagen vil ikke ha noe praktisk betydning for bruk/utvikling av lokalene som fellesareal.

Videre ønsker styret samtidig å inkludere reseksjonering av seksjonsnummer 158 (Kjenner) og seksjonsnummer 159 (Wethal/Hammersvik). Dette skyldes tidligere godkjennelse av utbygging av fellesareal på loft i Stasjonsveien 64.

Forslag til vedtak: Ekstraordinært årsmøte gir styret fullmakt til å gjennomføre det som styret sammen med rådgivende advokat finner som hensiktsmessig reseksjonering av nevnte lokaler.

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen Sameie
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie mandag 03.02.2025 kl. 18:00 - Barnehagen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Gry Sørensen.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Varamedlem Bente Sverdrup

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 26 seksjonseiere og 16 fullmakter, totalt 42 stemmer.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Helen Kierulf Svane

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Reseksjonering

Gry orienterte om formell del av ekstraordinært (eo) årsmøte. Informasjon om status for "både prosjekt Flyveien 11" og midlertidig bruksendring for barnehagens lokaler. Vi benytter anledningen til å gjennomføre en formell reseksjonering av både Flyveien 11 og barnehagens lokaler.

Det ble stilt spørsmål til om det er klokt å selge prosjekt Flyveien 11. Det ble vist til at dette er en sak om re-seksjonering. Saken om fullmakt til å selge prosjektet ble behandlet i eo årsmøte august 2024.

Leder av møtet oppfordret til at spørsmål til saken tas etter stemmavgivning.

Det ble gjennomført stemmegivning om det skal gjennomføres reseksjonering i henhold til saksbeskrivelsen:

- 39 for
- 1 nøytral

- 2 mot

Spørsmål:

Spørsmål om vi hadde mottatt bud på prosjekt Flyveien 11. Styret svarte at vi har mottatt ett bud på kr 10 mill. Tilbudet er ikke vurdert som tilstrekkelig seriøst.

Vi har hatt møte med tre meglere for å få råd og tips i salgsprosessen. Vi jobber nå med å lage konkrete kriterier for å velge megler som skal hjelpe oss med salg i det åpne markedet.

Det ble stilt spørsmål til hva som er status med Barnehagen. Gry orienterte om arbeidet med å gjennomføre brannsikringstiltak for å kunne ta i bruk barnehagelokalene som sosialt areal for beboerne. Vi har mottatt godkjenning fra P&B på bruksendring, forutsatt at vi gjennomfører nødvendige brannsikringstiltak. Det ene tilbudet vi har mottatt var på rett under 1 mill. Styret har vurdert at det er dyrt, og har derfor valgt å legge ut dette i Mitt anbud. Her har vi nå håp om å få tilbud fra aktører som kan gjøre brannsikringsarbeidet.

Vi ønsker i denne om gang å få god nok oversikt over tilbydere og sikre at vi får en så god pris som mulig.

Det ble stilt spørsmål til hva vi skal bruke barnehagens arealer til. Styret orienterte om at vi nå i første omgang har brukt tiden på det formelle. Vi skal involvere sameierne i diskusjonen fremover hva vi skal bruke områdene til, både inne og ute.

Det ble også orientert om arbeidet med å få midlertidig godkjenning og det som er det spesielle er at vi blir omfattet av kravene i TEK17, som er veldig strenge.

Vedtak:

Ekstraordinært årsmøte gir styret fullmakt til å gjennomføre det som styret sammen med rådgivende advokat finner som hensiktsmessig reseksjonering av nevnte lokaler.

Protokoll ekstraordinært møte for Vestre Holmen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gry Sørensen (sign.)	05.02.2025
Protokollvitne	Helen Kierulf Svane (sign.)	06.02.2025

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 valg 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 ladeplasser (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 sjenanse 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:

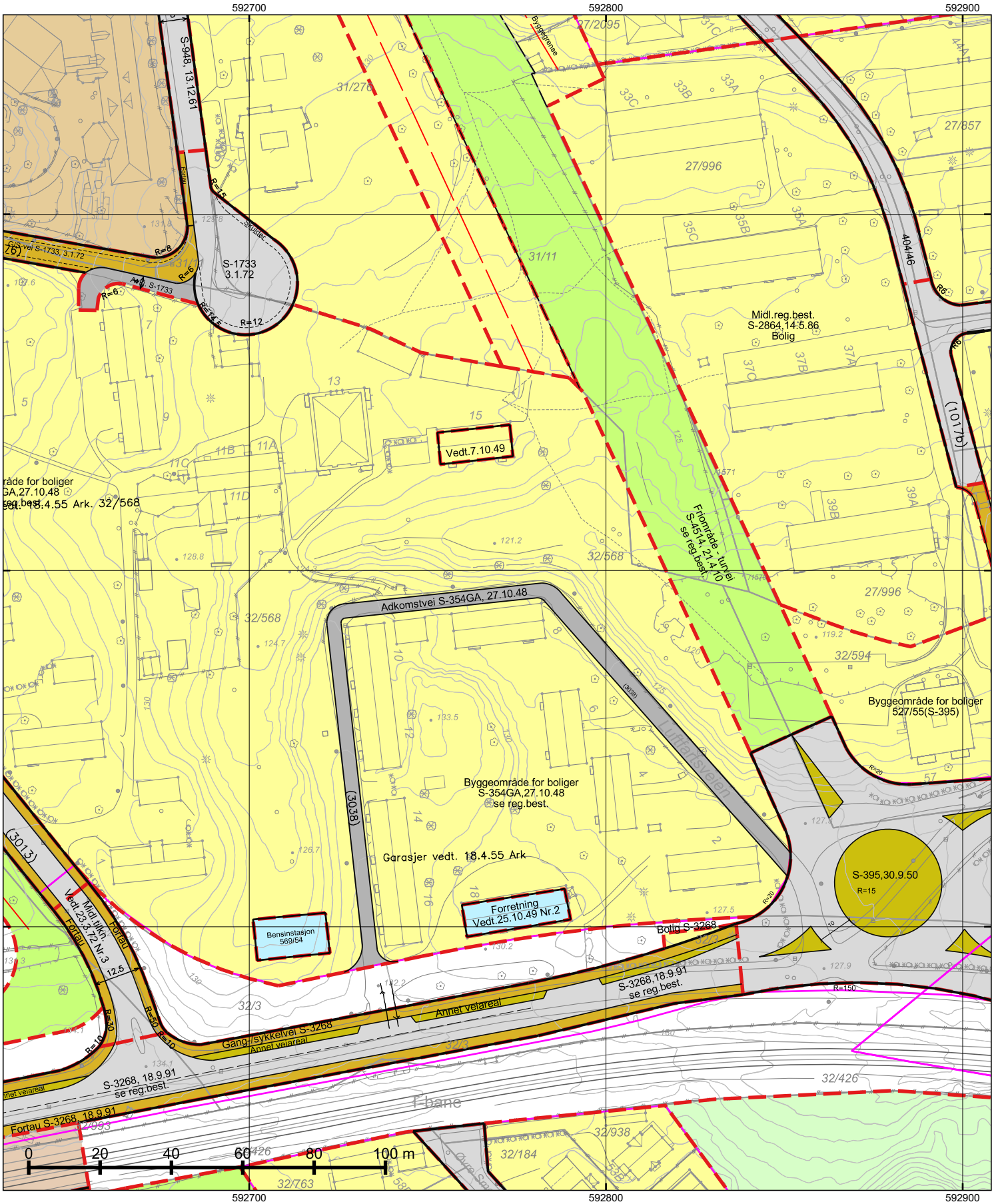
Det ble stemt over Styrets innstilling om at fellesvaskeriet blir avviklet.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

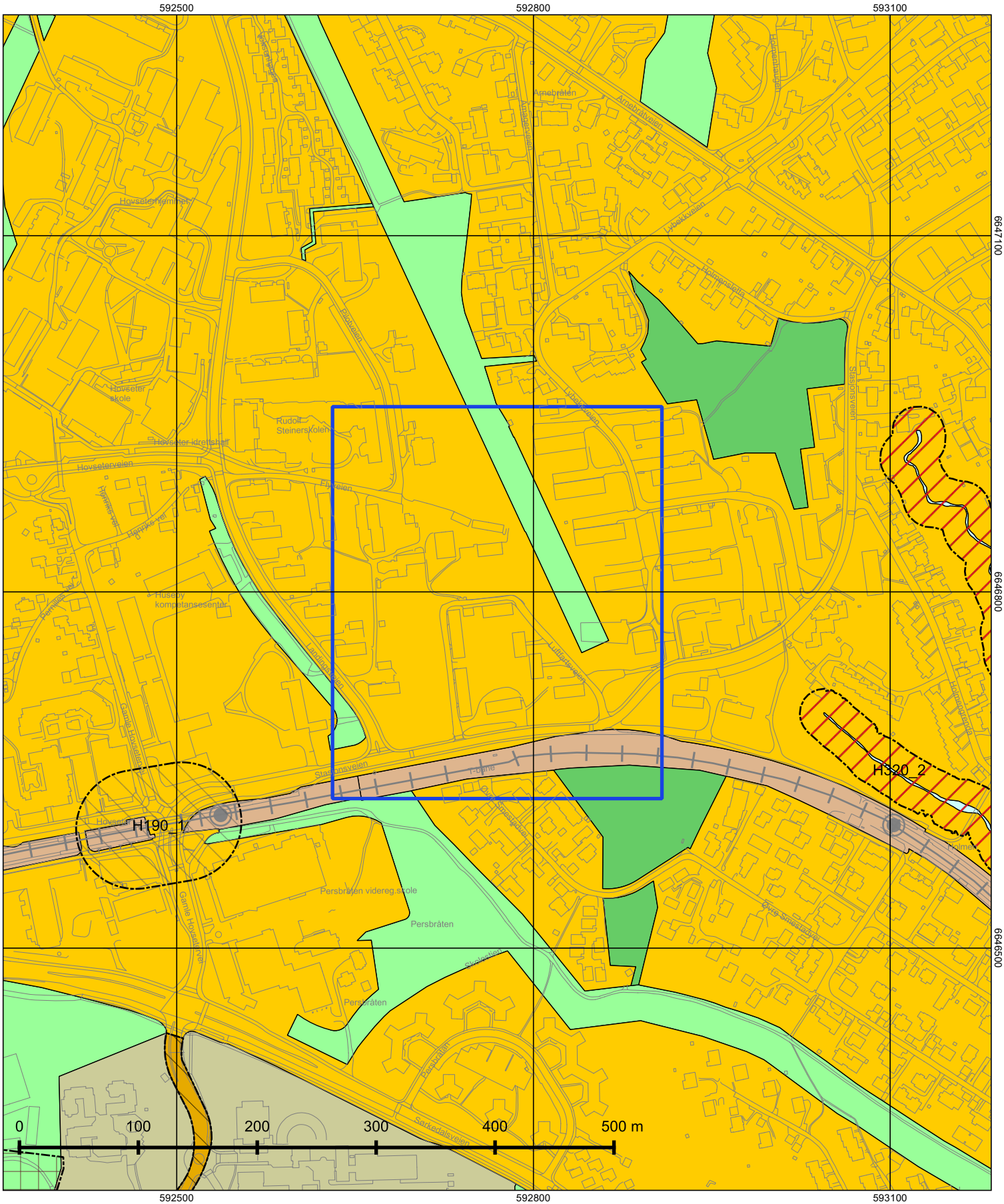
PlottID/Best.nr: 156259/ 86530780
Adresse: Flyveien 7
Gnr/Bnr: 32/568
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156259/86530780
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 557/1948

FERDIGATTEST for det under 13/5 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 32 br.nr. 576, blokk 8

Tomt nr. 7+9 vei nr. Flyveien

Eier: Luftforsvarets byggelag v/h.r.advokat Ole Borge, Kongensgt. 18. Oslo.

Anmelder: Arkitekt Erling Viksjö, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Leif Strömsheim, c/o Arne Enqvist, Kirkegt. 32.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 18/3 1954 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen. Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand. Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommet forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 25/5 1951 vann- og kloakkvesenet 23/2 1950

Feiervesenet 6/9 1949 heiskontrollen

~~Gebyr: beregnet etter regulativet~~

Oslo, bygningskontrollen den 5. april 1954.

A. Gjerstad.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akeravd.

Flyveien 7

Nabolaget Hovseter stasjon - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	1 min 0.1 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	4 min 0.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter skole Linje 1N, 46	2 min 0.2 km
Hovseter Linje 2	6 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 10.8 km

BARNEHAGER

Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	6 min 0.5 km
Frantsebråten barnehage (0-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	5 min
Rema 1000 Stasjonsveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	14 min
Vitusapotek Røa	14 min
Røa Vinmonopol	15 min

SPORT

Hovseter skole	3 min
Huseby skole	6 min
Hovseter Velvære	5 min
EVO Røa	13 min

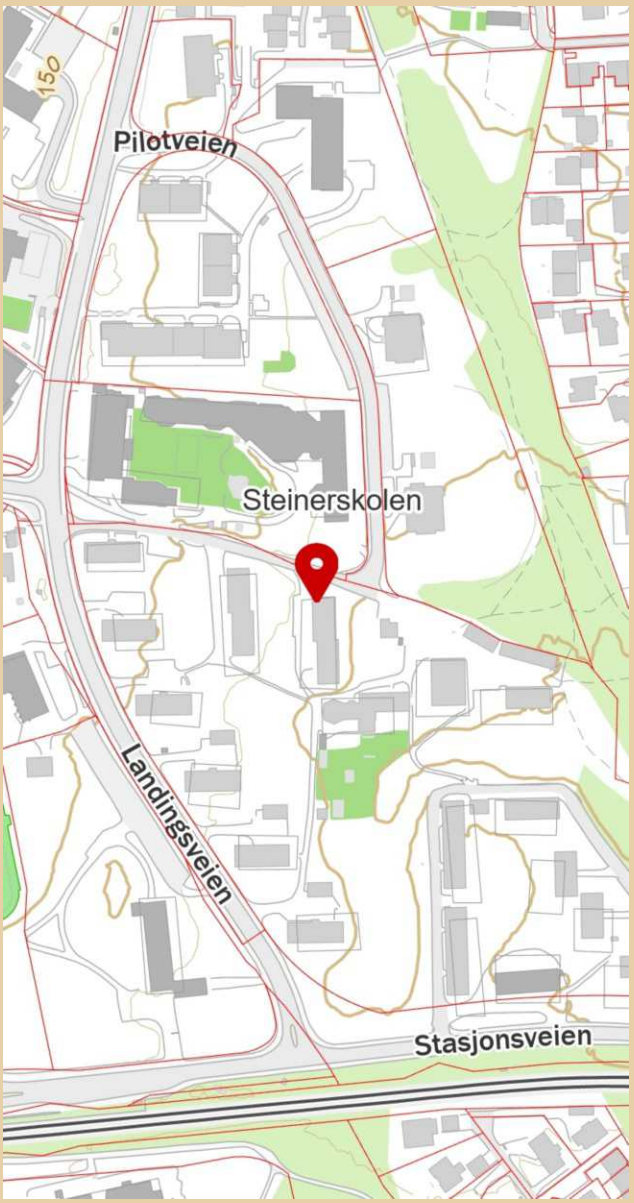
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Flyveien 7, 0770 Oslo
Gnr. 32, Bnr. 568, Snr. 49, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260184

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Chris Skoug Ødegaard

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 908 99 086

E-post: chris.odegaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
