



Æ

Flyveien 1

0770 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

pj@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	90
Kort om oss	225

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Flyveien 1, 0770 Oslo, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 32 Bnr. 568 Snr. 33 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 103 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 18 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

AREAL

Primærrom: 84 kvm, Bruksareal: 103 kvm, BRA-i: 85 kvm , BRA-e: 18 kvm , TBA: 5 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1949

TOMT

Fellestomt 47535 kvm

PRISANTYDNING

6 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Magnus Slåtsveen Takstdato: 03.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 234 172,- pr. 29.04.24

Andel fellesformue: kr. 5 488,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

kr 234 172,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 724 172,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 168 100,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 724 172,-))

kr 169 300,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 893 472,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 902 722,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 747,- pr. mnd.

Herav:

Grunnkostnad: kr 3 913,-

Avdrag fellesgjeld: kr 443,-

Renter fellesgjeld: kr 1 091,-

Akonto varmtvann: kr 300,-

Avregning av varmtvann skjer en gang i året eller ved eierskifte. Ved papirfaktura på felleskostnader, tilkommer det et miljøgebyr på kr 50,-.

Endringer kommer pr. 01.07.24:

Felleskostnader øker til 6 019,- f.o.m.

Strøm fryseboks blir fakturert kr 500,-

Avregning varmtvann blir fakturert kr 832,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i sameiet.

EIER

Maria-Elena Putz Massimiliano Pio Di Cagno

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Lys og pen leilighet beliggende i etablert boligområde på Holmen. Leiligheten har en herlig solrik balkong. Det er gode parkeringsmuligheter rett utenfor leiligheten og det disponeres rikelig med lagringsplass fordelt på tre boder tilknyttet leiligheten.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom. boligen befinner seg i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Sameiet er godt driftet og det er bl.a. planlagt vedlikeholdstiltak for de neste 5 årene.

Høydepunkter:

- Solrik balkong
- Varmtvann inkludert i felleskost.
- Godt med bodplass fordelt over 2 kjellerboder og 1 loftsbod.
- Gode parkeringsmuligheter
- Lademulighet
- Stille og rolig område
- Marknært og kort vei til T-bane
- Veldrevet sameie med flere rehabiliteringsprosjekter i nyere tid.

PARKERING

Gode parkeringsmuligheter på opparbeidete plasser rett utenfor boligen etter "første mann til mølla" prinsipp. Boligselskapet har i tillegg 35 garasjer (hvorav én benyttes av vaktmester) som leies ut etter ventelister (500,- pr. md.).

Åtte ladepunkter for elbiler er i drift bak Forretningsblokken i Luftfartsveien 18. Ved å inngå kontrakt med styret og betaling av månedsbeløp (p.t. 500,- per måned) kan beboere kunne benytte seg av dem. På sikt har sameiet en plan om å fornye ladestasjonene så det blir mulig med fakturering for faktisk forbruk.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Sentralt beliggende i et rolig og etablert boligområde på Holmen. Her bor du i "landlige omgivelser" samtidig som det er meget sentralt, i et område der det er godt med offentlig kommunikasjon. Store velstelte grøntområder, med vidstrakte plener og flere benkebord som omkranser bebyggelsen. Flere høyder i nærområdet som blir flotte akebakker om vinteren.

Det er kort vei til Rema 1000 ved Holmen. Coop Extra på Huseby, med post i butikk og Rema 1000 på Voksen eller Hovseter er også gode alternativer, ellers finner du også Joker Holmenhavna og Kiwi Bogstad en kort kjøretur unna, som i tillegg holder søndagsåpent.

Ellers er det bare noen minutter til Røa med Røasenteret og Røa Torg som byr på det aller meste av servicetilbud som stor Meny-butikk, sportsforretninger, kaféer, vinmonopol, restauranter, post i butikk, apotek, bibliotek, m.m.

BEBYGGELSE

18 boligblokker med 22 oppganger, derav 17 lavblokker (bestående av 3- og 4-roms leiligheter). 4-romsene ligger på adressene: Stasjonsveien 64 og 66, Luftfartsveien 2 og 8, Landingsveien 1,3,5,7 og 9, samt Flyveien 1, totalt 60 leiligheter. Adresspunktene for 3-romsene er: Luftfartsveien 4,6,10,12,14,16, Flyveien 3,5,7,9 og 15, totalt 66 leiligheter.

I tillegg har sameiet en 9 etasjers høyblokk (Flyveien 13) med 36 leiligheter. Den består av 18 to-roms leiligheter (ligger på nordsiden av blokken), samt 18 tre-roms leiligheter (sørsiden).

Det er 7 leiligheter som er utbygd. Stasjonsveien 64,

Landingsveien 1, Flyveien 1 og 3, Luftfartsveien 14 og 16 har utbygd loft, mens Flyveien 1 har også utbygd kjeller.

Byggelaget har også to blokker som leies ut:

Luftfartsveien 18, et forretningsbygg med 5 bedrifter.

Flyveien 11, en hybelblokk med 9 hybler, samt en næringsdel hvor Snippen barnehage holder til. (Sameiet har planer om å selge hyblene).

TOMT

Fellestomt, 47535 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Eie visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i Finnannonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Det ligger flere barnehager i området. Innenfor en radius på 1 km fra leiligheten er det 15 barnehager. De nærmeste er bl.a. Frantsebråten, som ligger på sameiets tomt. Så har man Hamborg og Jarbakken også i nærheten.

Det er barne- og ungdomsskoler i umiddelbar nærhet. Bl.a. Steinerskolen, Hovseter ungdomsskole, Huseby barneskole og Voksen barneskole, samt Persbråten vgs.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

T-bane ca. 450 meter fra boligen, ved Hovseter og/eller Holmen stasjon. Her tar linje 2 deg ned til Majorstuen på ca. 8 minutter. Holdeplass for buss 46 (Majorstuen-Ullerntoppen) ligger nær innkjøringen til Landingsveien, ca. 300m fra boligen.

FRITIDSTILBUD

Tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med koselige turstier i Mærradalen, som videre fører til Bogstad, Sørkedalen, Nordmarka, og til Skøyen og Frognerparken. Fra Mærradalen tar en hyggelig sykkel- og turvei deg inn til Bogstad og Nordmarka. Om vinteren prepareres det også skispor innover. Ved Bogstad gård finnes kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard, samt kunstisbane om vinteren. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

I nærheten ligger blant annet idrettsanleggene Voksen kunstgress med innendørs hall, Røa, Ullern, Gressbanen ((Ready) (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren)), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) m.m. Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Røa, Ready, Njård, Ullern, Vestre Aker

Skiklubb, Fossum og Heming. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten. Det er også kort vei til lysløype på Fossum

På Røa finner du dessuten treningssenteret Evo og Røa bad med svømmehall og Sats.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Selveierleilighet i Vestre Holmen Sameie. Sameiet består av 165 seksjoner og har felles tomt. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av murkonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Ytterdører

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Innerdører

Slette innerdører.

Vinduer

Vindu i kjøkken med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med to/tre-lags glass fra 2010, 2011 og 2021.

Balkong

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 5 kvm (TBA). Gulvflate belagt med treheller. Rekkverk av metall og plater.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 95 cm.

Adkomst fra kjøkkendel til franskbalkong. Rekkverkshøyden er målt til ca. 70 cm.

Følgende punkter har blitt vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Rekkverkshøyden på balkong og franskbalkong er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Takhøyde

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,48 meter i stue/kjøkken, entré, toalettrom. 2,15 meter i bad. 2,50 meter i soverom.

PRIMÆRROM

Primærrom: 84 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 103 kvm

BODER

Leiligheten disponerer én loftsbod på 6 kvm og to kjellerboder på 7 og 5 kvm.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 13 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m2 av arealet måleverdig som bruksareal.

I en av bodene er det elektrisk anlegg for fryser.

Standard

STANDARD

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2020 (ifølge selgers opplysninger). Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

Bad

Baderom fra ukjent årstall oppgradert i 2022 (ifølge selgers opplysninger). Flislagt gulv med varme. Flislagte og malte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og metall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Følgende punkter har blitt vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Overflate vegger : Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør fornyes.

Toalettrom

Toalettrom fra 2020 (ifølge selgers opplysninger). Flislagt gulv med varme og vegger i malte flater. Himling i malte flate. Vegghengt servant med ettgreps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast.

Følgende punkter har blitt vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Vannrør: Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Fargevalg i entré, stue og kjøkken er utviklet med fargedesigner KOI color design studio. Himlinger i malte flater. Slette innerdører. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger. Skapene i gangen er spesialtegnet og tilpasset av spesialister.

Følgende punkter har blitt vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Overflater gulv: Parkettbord bærer stedvis preg av slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.

Ildsted/skorsteiner innvendig

Vedovn i stue. Skorstein fra byggeår (ukjent oppgraderings historikk).

Følgende punkter har blitt vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Skorsteiner inne i boligen: Skorstein er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Teknisk/VVS

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Stoppekraner er plassert i inspeksjonsluke på toalettrom. Vannrør av kobber, forkrommede rør og plast. Synlige avløpsrør av plast.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 12.01.2018 som omhandler godkjente tegninger og kart.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 14.05.1949 som

omhandler våningshus.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1947. Disse samsvarer delevis med dagens bruk av boligen. Tidligere balkong ble bygd inn til bad i 2022. Det foreligger ikke ferdigattest på utvidelse av bad og det samsvar dermed ikke fullstendig med originale byggetegninger. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Kjøkken er flyttet og samsvarer ikke med originale byggetegninger.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og peis i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: kr. 367,-

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 747,- pr.mnd.

Akonto varmtvann, renter og avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv og internett, trappevask, vaktmester, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold m.m. Akonto varmtvann, renter og avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv og internett, trappevask, vaktmester, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold m.m.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 94907066821, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2023: 4.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 297

Saldo per 23.03.2023: 28 728 718,-
Andel av saldo: 198 334,-
Første termin/første avdrag: 25.12.2022
Siste termin: 25.11.2047

Lånenummer: 94907067143, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.03.2023: 4.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 297
Saldo per 23.03.2023: 6 059 182,-
Andel av saldo: 41 831,-
Første termin/første avdrag: 01.01.2023
Siste termin: 01.12.2047

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Budsjett 2023

Det er budsjettet med inntekter på kr 11.160.000, en økning på nesten kr 250.000 fra utleievirksomheten, samt at vi indeksregulerer husleie fra sameierne i henhold til KPI per mars 2023, 6,5%. Dette foreslås for å bygge overskudd til å dekke fremtidig vedlikehold.

Det er budsjettet med samme styrehonorar for 2023 som tidligere år - ingen KPI-regulering.

Budsjettet til generelt vedlikehold av bolig er kr 400.000, i tillegg til ferdigstillelse av balkonger med kr 5.500.000. Det er også budsjettet med kr 1.500.000 til vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan tatt inn nedenfor, samt kr 150.000 i teknisk bistand som del av kvalitetssikringen av balkongarbeidet.

Det er også lagt inn økte finanskostnader for 2023 sammenlignet med 2022. Dette forklares med at lånet ble tatt opp i april 2022, og med det er ikke rentekostnadene representative for hele 2023. Videre ser vi at de hyppige rentehevingene gir risiko for økte rentekostnader fremover. Basert på dagens renteestimat fra banken vil rentene for 2023 være kr 1.736.538, men gitt flere rentehevinger mener styret det er viktig å ta høyde for det og legge inn rentekostnader på kr 1.900.000.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Forsikring ASA Polisenummer: 923309195

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 725 400,- Som sekundærbolig Kr. 6 556 518,-

SAMEIE

Sameie: Vestre Holmen Sameie, Orgnr: 923309195

- Sameiets bygg står på Byantikvarens gule liste
- Avløpsrørene i bygget er rehabilitert i 2014/2015
- Boligfeltet ble tildelt Sundts premie for god arkitektur i 1953

(arkitekten var Erling Viksjø)

- Telia er sameiets leverandør av kabel-tv og bredbåndstjenester
- Sameiet fikk rehabilitert samtlige pipeløp i 2018

Flere av sameiets garasjer er i relativt dårlig forfatning og styret vurderer hva som skal gjøres videre. Sannsynligvis må de kanskje rives på sikt. Deretter er spørsmålet om det skal bygges nye garasjer eller bare etableres biloppstillingsplasser. Slik som noen av garasjene er plassert nå, er det ikke sikkert Plan- og bygningsetaten vil godkjenne nye garasjer med samme plassering.

Diverse oppgraderinger i regi av sameiet de senere årene:

- Inspeksjon og vedlikehold av alle fyringspiper
- Etablert ladestasjoner for el-biler i 2016
- Rehabilitering av soilrør i 2014/2015
- Rehabilitering av tak 2022

Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport utført av ABBLs tekniske forvaltning. Den tar for seg følgende anbefalte vedlikeholdsoppgaver (i prioritert rekkefølge) som bør utføres ily. de neste fem år:

2023:

- Balkonger treromsleiligheter (per 1. tertial ca. 3,9 millioner kostnadsført, og budsjettet totalt kr 5,5 millioner for 2023.
- Ferdigstille rehabilitering av piper.
- Ventilasjonsrens høyblokka (pr. seksjon ca. 1 250).
- Kontroll av el-anlegg i fellesarealer (ca. 30 000)

2024:

- Rehabilitering av østfasade på høyblokk (pris innhentes 2023)
- Utskifting/rehabilitering og utskifting av vannstoppekraner (ca. kr 250 000)
- Utskifting av varmtvannsbereder (ca. 10 000 pr. stk.)
- Drenering Luftfartsveien 2-4-6, Flyveien 13 (ca. 1 200 000, pris innhentes 2023)

2025:

- Spyling av avløpsrør fra seksjon til kommunalt nett (ca. kr 400 000)
- Rehabilitering av balkonger (4-roms) lavblokker (pris innhentes 2024)
- Overflatebehandling av fasader (pris innhentes 2024)

2025-2028:

- Rehabilitering/utskifting av ytterdører (ca. 4 000 000, pris innhentes 2024)
- Rehabilitering/utskifting av vinduer/balkongdører (pris innhentes 2024)

Når både tak og balkonger er ordnet, ser styret at det også er behov for å utarbeide en vedlikeholdsplan, som bl.a. vil inneholde rehabilitering av garasjer, utbedre noen fuktskader, parkering og lading av elbiler. Dette er vurdert å være vedlikehold som kan tas over de neste 5 år. Ytterdører bør renoveres eller skiftes ut. Dette vurderes gjennomført i 2023.

I mars 2023 ble det gjennomført en vedlikeholdsbefaring med to

deltakere fra styret og en representant fra Ulvin. Sameiet har gjennom forretningsfører ABBL, tilgang til vedlikeholdseksperter fra teknisk avdeling i ABBL. Fordelt på de neste 5 år har styret planlagt for at det innenfor dagens husleie legges opp til vedlikehold på ca. 2 millioner årlig.

FORRETNINGSFØRER

ABBL

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

VHS har som del av forretningsførsel-avtalen tilgang til vedlikeholds-eksperter fra teknisk avdeling i ABBL. Det ble derfor gjennomført en vedlikeholds-befaring i mars 2023. I tillegg til to deltakere fra styret deltok også Ulvin i befaringen. Basert på gjennomgangen med ABBL har styret laget en overordnet plan for når tiltakene skal gjennomføres fordelt på de neste 5 år. Styret har planlagt for at det innenfor dagens husleie legges opp til vedlikehold på ca. 2 millioner årlig. Basert på vedlikeholdsplanen ser vi at det er noen ytterligere tiltak som vil kunne koste mer enn 2 mill per år, og da vil det bli behov for å «kalle inn litt penger» for å kunne gjennomføre alt nødvendig vedlikehold fremover.

For utdypende vedlikeholdsplan for de neste 5 årene, se Innkalling til ordinært årsmøte 2023.

DIVERSE

Det er tillat med dyrehold såfremt det ikke er til urimelig sjenanse for naboer.

Sameiet har en verdifull fellesbod som gir, bl.a., mulighet for sikker innvendig sykkelparkering, plass for thule eller barnevogner, stor vask med varmt/kaldt vann, sluk for bilvask, og plass til å tørke ytterklær.

ANNET

Ting som ikke følger: Lamper i stua og taklampe over kjøkkenbord. Svart krydderhylle på kjøkken. Montana-skap på stua og hvit skap på det lille barnerommet.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

1945/11413-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 13.09.1945

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: 0301-32/568

Gjelder denne registerenheten med flere

1948/49-1/105 Bestemmelse om veg 02.01.1948

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: 0301-32/568

Gjelder denne registerenheten med flere

1948/1307-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 10.02.1948

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-32/568

Gjelder denne registerenheten med flere

1948/6931-1/105 Erklæring/avtale 30.06.1948

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-32/568

Gjelder denne registerenheten med flere

1948/8408-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 12.08.1948

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-32/568

Gjelder denne registerenheten med flere

1948/12284-1/105 Erklæring/avtale 25.11.1948

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-32/568

Gjelder denne registerenheten med flere

1949/2103-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 24.02.1949

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-32/568

Gjelder denne registerenheten med flere

1949/7501-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 28.06.1949
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1949/14651-1/105 Bestemmelse om veg 09.12.1949
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1949/15356-1/105 Bestemmelse om veg 21.12.1949
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1950/11632-1/105 Bestemmelse om veg 25.10.1950
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/11319-1/105 Bestemmelse om veg 28.09.1951
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/12636-1/105 Best. om adkomstrett 07.10.1955
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/13723-1/105 Best om garasje/parkering 31.10.1955
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/13727-1/105 Best om garasje/parkering 31.10.1955
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/13728-1/105 Best om garasje/parkering 31.10.1955
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1956/12880-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 31.10.1956
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vannverk
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1958/5963-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 02.06.1958
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/16956-1/105 Best om garasje/parkering 19.11.1966
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/16957-1/105 Best om garasje/parkering 19.11.1966
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1973/11580-1/105 Skjønn 21.06.1973
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/54815-1/105 Erklæring/avtale 18.08.1988
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/26868-1/105 Erklæring/avtale 02.05.1989
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-32/568
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/1958503-1/200 Pantedokument 08.01.2020 21:00
BELØP: NOK 2.400.000
Panthaver:NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
Org.nr: 971227222

Grunndata:

2019/265819-1/200 Seksjonering 05.03.2019 21:00
opprettet seksjoner:
snr: 33
formål: Bolig
sameiebrøk: 86/14102

2019/932624-1/200 Reseksjonering 13.08.2019 21:00
snr: 33
formål: Bolig
sameiebrøk: 86/13868
Endring av sameiebrøk

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Bygget over veien (Gamle Hovsetervei 3) har stått tomt i flere år.
Her planlegges det 200 boliger, men Plan- og bygningsetaten tar imidlertid forbehold om at tomten i stedet skal brukes som erstatningsareal for området som nå brukes til vannbehandlingsanlegget. Se saksnr. 201913619 på Plan- og Bygningsetatens sider for saksinnsyn.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

kr 234 172,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 724 172,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 168 100,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 724 172,-))

kr 169 300,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 893 472,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 902 722,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 500)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Markedspakke 1 (Kr.21 050)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 724 172,-) (Kr.67 241,72)

Tilrettelegging (Kr.11 000)

Totalt kr. (Kr.128 056,72)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDAGSNUMMER

50-24-0097

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE

Andreas Fostad Loeng
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 63 09 36 / E-post: alo@eie.no

Petter A.P. Jordbakke
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 92 20 04 88
[/ E-post: pj@eie.no

DITT NYE
HJEM?











Flyveien 1, 0770 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15055819

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

























































SELSKABET FOR O

SNIP BOLIG

NAVN ETTER HUS
SOM TILHØRTE ØVRE
LUFTFORSVARETS OF
KJØPTE TOMTEN I 194
LUFTFORSVARETS B

SEN FUNKSJO
ARKITEKT ERLI
INNFLYTTHING
VESTRE HOLME
FRA 20

OSLO BYES VEL

PEN
FELT

MANNSPLASS
SMESTAD GÅRD
FISERSFORENING
46 OG ETABLERTE
OLIGBYGGELAG
NALISME
NG VIKSJØ
FRA 1949
EN SAMEIE
20



P
Begränsad
parkering
Begränsad
parkering













RUDOLF
**STEINER-
SKOLEN**
I OSLO

↩ **BORGEN**

← **MIDTGÅRDEN**

↩ **URBYGNINGEN**



Bogstad skole

130

Bogstad skole













RØA TORG

Velkommen
til oss!

Åpningstider: 10-20 (5d)

Coop Mega: 7-22 (2d)

Vinnemonopol: 10-18 (1d)

ER GÅR
LÅST





Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







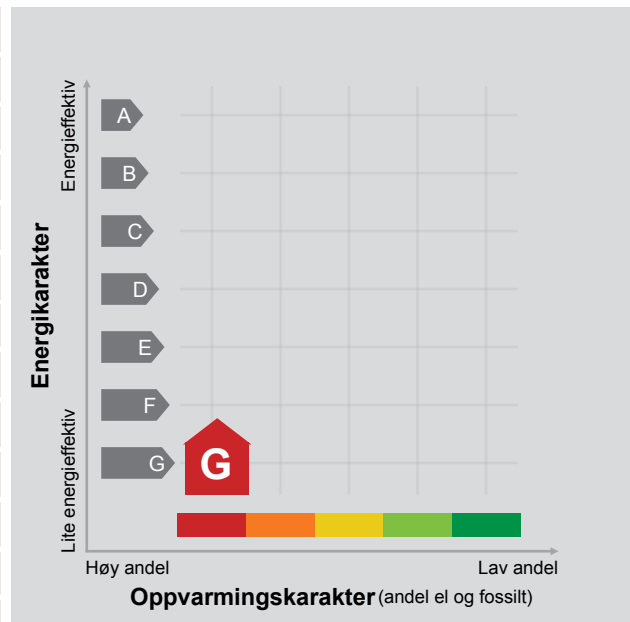


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Flyveien 1
Postnummer	0770
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	568
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80089260
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	791129c3-8d60-46f8-95f0-54daeb7a0e69
Dato	18.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Flyveien 1
Postnummer: 0770
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 18.05.2024 14:39:05
Energimerkenummer: 791129c3-8d60-46f8-95f0-54daeb7a0e69

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 32
Bruksnummer: 568
Seksjonsnummer: 33
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80089260

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Flyveien 1
0770 OSLO
Gnr./Bnr.: 32/568
Seksjonsnr. : 33
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 103 m²

Totalt bruksareal (BRA): 103 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.05.2024
Referansenummer	15055819
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0097
Hjemmelshaver/selger	Maria-Elena Putz/Massimiliano Pio Di Cagno
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Maria-Elena Putz/Massimiliano Pio Di Cagno
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	08.05.2024 14:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Flyveien 1
Postnummer/sted	0770 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	32/568
Seksjonsnr.	33
Tomt	Eiet tomt: 47535 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1949		

Byggemåte

Selveierleilighet i Vestre Holmen Sameie. Sameiet består av 165 seksjoner og har felles tomt. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av murkonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vindu i kjøkken med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med to/tre-lags glass fra 2010, 2011 og 2021. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

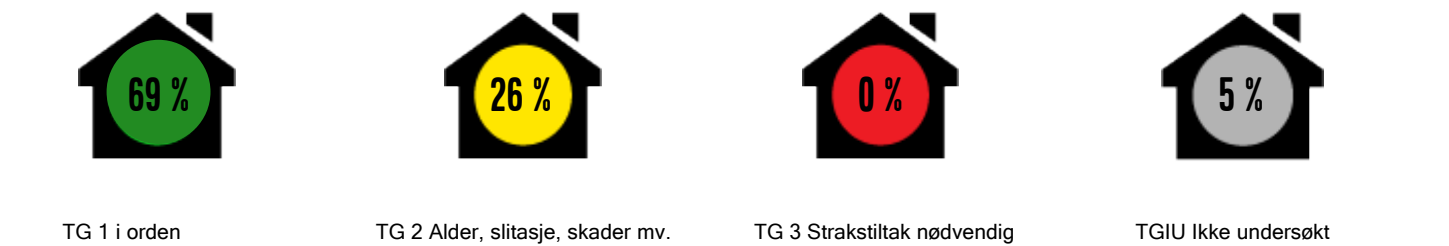
Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten har en loftsbod.

Leiligheten har to kjellerboder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje		6		6	
		Loftsbod.			
2.etasje	85			85	5
	Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.				Balkong.
Kjeller		12		12	
		To kjellerboder.			
SUM	85	18		103	5
Total bruksareal: 103 m²					

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 13 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m2.

Leiligheten har en kjellerbod på 5 m2 (BRA-e).

Leiligheten har en kjellerbod på 7 m2 (BRA-e).

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 5 m2 (TBA)

Leiligheten inneholder 85 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra ukjent årstall oppgradert i 2022 (i følge selgers opplysninger). Flislagt gulv med varme. Flislagte og malte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og metall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
		Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
		Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2020 (i følge selgers opplysninger). Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
		Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2020 (i følge selgers opplysninger). Flislagt gulv med varme og vegger i malte flater. Himling i malte flate. Vegghengt servant med ettgreps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	Vannrør	Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Slette innerdører. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Parkettbord bærer stedvis preg av slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.
---	-----------------	--

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Vedovn i stue. Skorstein fra byggeår (ukjent oppgraderings historikk).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorstein er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	----------------------------	---

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i to rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom 2.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 7 mm i stue/kjøkken og soverom 2.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Stoppekraner er plassert i inspeksjonsluke på toalettrom. Vannrør av kobber, forkrommede rør og plast. Synlige avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,48 meter i stue/kjøkken, entré, toalettrom. 2,15 meter i bad. 2,50 meter i soverom.

Til informasjon:
Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i felles trappegang. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vindu i kjøkken med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med to/tre-lags glass fra 2010, 2011 og 2021.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 5 m2. Gulvflate belagt med treheller. Rekkverk av metall og plater. Rekkverkshøyde er målt til ca. 95 cm.
Adkomst fra kjøkkendel til franskbalkong. Rekkverkshøyden er målt til ca. 70 cm.



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden på balkong og franskbalkong er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremvist faktura for maler og snekkerarbeid. Datert 10.01.2022.
Fremvist faktura for tillegg jobber. Datert 20.01.2020.
Fremvist faktura for rør til kjøkken. Datert 20.01.2020.
Fremvist faktura for rørarbeider. Datert 08.01.2020.
Fremvist faktura for rehabilitering av bad. Datert 11.07.2022.
Fremvist faktura for arbeider. Datert 13.04.2024.
Fremvist faktura for plassbygget garderobeskap. Datert 24.12.2023.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.10.2022 , arbeidene gjelder endring av eksisterende installasjon i bad.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.03.2020 , arbeidene gjelder ny elektrisk installasjon i leilighet. (Uten varme installasjon på bad og WC).
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29.07.2022 , arbeidene gjelder bad, varmekabel, termostat-regulator med gulvføler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 20.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



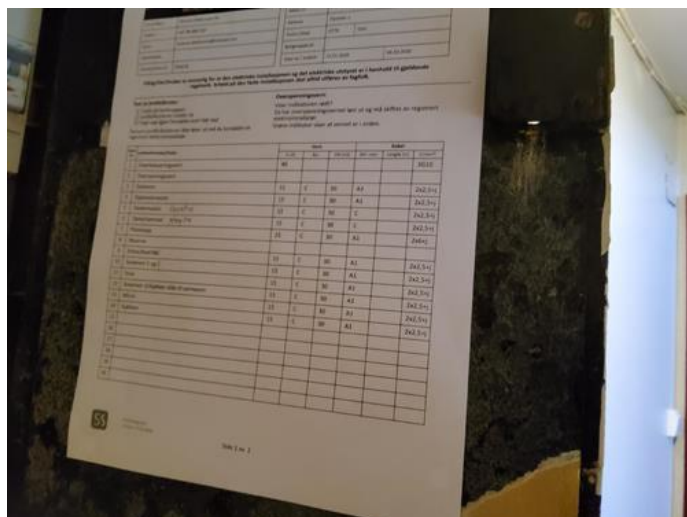
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240097
Adresse	Flyveien 1		
Postnr.	0770	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 3 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	6484229
Selger 1 Fornavn	Maria-Elena	Etternavn	Putz

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

SIGMA INSTALL AS (2020) og ANKRAN ENREPRENØR AS (2022)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2020: total renovering av toalettrom, inkl. rørleggearbeid
 2022: Rehabilitering av bad: nytt gulv, servant + servantskap, blandedbatteri til servant og dusj, dusjvegg, høyskap – rørleggearbeid, elektriker (varmekabel intil 5 m2 ; Stikkontakt enkle IP44 , Stikkontakter dobbel standard; Lampepunkt; Demo eksisterende termostat). Maling. Søknad (vi lukket balkongen og laget nytt vindu).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

ANKRAN ENREPRENØR AS (2022)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lukket terrasse like ved bad, ny membran, isolering, vindu, samt. nytt gulv inkk. gulvavrme

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar vi har alle fakturaer

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar søknad for å lykke terrassen like ved bad og rel. dokumentasjon ble godkjent av oslo Kommune

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

SIGMA INSTALL AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny vannrør i forbindelsen med kjøkkenrenovering i 2020

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som
ble gjort av hvem og
når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som
ble gjort av hvem og
når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det er planlagt renovering av ytterdører men er ikke satt dato.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Deres ref.:

Vår ref.: 201711469-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Mariann Nes

Dato: 12.01.2018

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:



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Mariann Nes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

30 568

G.nr.	B.nr. 582
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	1530
Dat.	12/5-49
Antall bilag	

Block - 19.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

6. 12/5 49.
2-7. 12/5 49.
Leil 6/4.

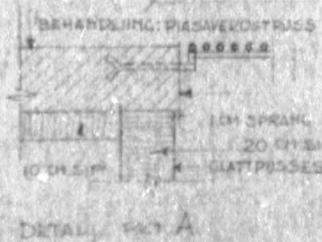
angående

Våningshus Blokk 19
(Tomt nr. 14)

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
1/5 Luftforsvarets Byggelag	Huseby	Herr ingeniør P. Johnson, Råvelen 11. b. 28a - Kort sendt 11/8-49. for mm. f.
7/10 skiftet Berge	til Snippens	Etting W. Andersen
adr. Kongensgate 18, Oslo	Sendt vegsjefen: 19/5-49	murm. Arild Dahl, Bragt. 10, Oslo. Kort sendt for mur- og puss samt innredn Bebygget areal arbeidene 31/8-49.
	Retur: 24. 6. 49	1. etasje. 2/6 2. etasje. - 3. 2/6
	Gebyr: 17.49	Garasje
	Tillatt påvist: 20/5-1949	Uthus
	Ferdigattest:	Fasaderåd:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Brannsjef:
		Helseråd:
	Vegsjef: (ang. veg) 11/5-49	Regl. vesen:
	Brannsjef: 11/8-49	
	Kloakkvesenet:	

Anmelder:
Ark. Erling
Viksjø

adr. Torggata 17,
Oslo



50 • BRYSTINGSHØYDE • HØYDE FRA ØKULY
TIL ØK-KARM
VED ALLE DØRSER 110 CM VECER, SETTES EN
BLINDKARM, HÅLSETTINGEN GÅR DERIUT TIL
HJØRSMÅL (KARM + 1,8 CM DYTTINGSMØNNE PÅ
HYER SIDE)
FRISIKTIG VENTIL PÅ ALLE SOVEROM I HØYDE
MED ØK.VINDU 2 X 6" TJUÅLIG VENTIL MED RØT
ØK. NETTING
AVTREKKSPANELER:
25 X 25 CM FRA VJELLER
15 X 15 " KLØKKEN
10 X 10 " ØK. KJØKKEN

EIE eiendomsmegling Røa, Ullern og Skøyen
v/ Andreas Fostad Loeng

Sandvika, 29.04.24
Vår ref.: 103/122

**AD. SALG AV LEILIGHET I FLYVEIEN 1, 0770 OSLO,
VESTRE HOLMEN SAMEIE, ORG NR 923 309 195, SNR. 33
EIER(E): Maria-Elena Putz, Massimiliano Pio Di Cagno**

**Disse megleropplysningene koster kr 3 520,- + mva. kr 880,- totalt kr 4 400,- som
innbetales til kontonr.: 7131.06.80146**

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	5 747,-*
grunnkostnad	kr	3 913,-
avdrag fellesgjeld	kr	443,-
renter fellesgjeld	kr	1 091,-
A KTO VV TANK	kr	300,-

***Felleskostnader øker til 6 019,- f.o.m. 01.07.24**

***Strøm fryseboks blir fakturert kr 500,- 01.07.24**

***Avregning varmtvann blir fakturert kr 832,- 01.07.24**

**Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et
miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller
efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt
JTТА (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.**

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	5 488,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	234 172,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	235 856,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	33 997 298,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	34 212 946,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907066821, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2024: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 283

Saldo per 29.04.2024: 28 074 960

Andel av saldo: 193 326

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

Lånenummer: 94907067143, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.04.2024: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 284
Saldo per 29.04.2024: 5 931 766
Andel av saldo: 40 846
Første termin/første avdrag: 01.01.2023 (siste termin 01.12.2047)
Forsikring: Protector Forsikring ASA, Hovedpolise 1419958

Festeavtale: Nei

Parkering: Utleiegarasjer etter ventelister.

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail
kundeservice@boligfaktura.no

**Melding om eierskifte sendes til styreleder Gry Sørensen, post@vestreholmensameie.no og
ABBL, eierskifte@abbl.no.**

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Åse Jensen** i ABBL.

Vårt eierskiftegebyr kr 5 108,-+ mva. kr 1 277,- = 6 385,-, kontonr.: 7131.06.80146, bes
overført konto nr. 7131.06.80146, rett etter overtakelse.

Vedlagt oversendes innkalling til generalforsamling, referat, vedtekter og husordensregler.
Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse. Ved å oppgi epostadresse
og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner
opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på
«beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

Husordensregler

Vestre Holmen Sameie (VHS)

Oslo – vedtatt våren 2019

INNLEDNING/FORMÅL

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

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

Pkt. 1 Overdragelse og utleie av leilighet

Pkt. 2 Husro

Pkt. 3 Ombygging

Pkt. 4 Ventilasjon og vann/avløp

Pkt. 5 Varmtvannsberedere

Pkt. 6 Peis/Ildsted

Pkt. 7 Skadedyr

Pkt. 8 Sjøppel/Avfall

Pkt. 9 Dyrehold

Pkt. 10 Fellesområder – Innendørs

Pkt. 11 Balkonger – bruk av

Pkt. 12 Markiser, varmepumpe, parabol mv.

Pkt. 13 Sikkerhet/nøkler

Pkt. 14 Postkasse- og ringetablåskilt

Pkt. 15 Fellesområder – Uteområder

Pkt. 16 Garasjer /Parkering

Pkt. 17 Brannforebyggende sikkerhet

Pkt. 18 Fellesvaskeri

Pkt. 19 Brudd på husordensreglene

Pkt. 20 Erstatningsansvar

Pkt. 21 Kontaktinformasjon og hjemmeside

Pkt. 22 Endring av husordensreglene

Pkt. 23 Håndhevelse

Pkt. 24 Valgkomité til styreverv

Pkt. 25 Sameiets styre

Pkt. 26 Årsmøte

1. OVERDRAGELSE OG UTEIE AV LEILIGHET

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

2. HUSRO

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

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

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

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

4.VENTILASJON OG VANN/AVLØP, SAMT ELEKTRISK ANLEGG

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

Ventilasjonssystemet er basert på naturlig ventilasjon.

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

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

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

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

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

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

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

5.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 leiligheten – sukkermaur regnes ikke som skadedyr.

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

8.SØPPEL / AVFALL

a) Kildesortering skal skje iht. kommunale regler.

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

c) Sjøppel skal ikke settes i trappeoppgangene.

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

9.DYREHOLD

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

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

10.FELLESOMRÅDER – INNENDØRS

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

11.BRUK AV BALKONGER

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

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

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

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

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

13.SIKKERHET, NØKLER

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

14.POSTKASSE- OG RINGETABLÅSKILT

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

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

15.FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER

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

16.GARASJE / PARKERING

- a) Seksjonseierne har ikke eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser.
- b) Det er ikke tillatt å hensette vampingvogner eller avskilte kjøretøy 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 overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler, skal straks meldes til styret. Den som har forårsaket skaden, skal på eget initiativ og regning, utbedre skaden. Oerson utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

21.KONTAKTINFORMASJON OG HJEMMESIDE

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

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

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

22.ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

23.HÅNDHEVELSE

Styret flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

24.VALGKOMITÉ TIL STYREVERV

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

25.SAMEIETS STYRE

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

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

26.ÅRSMØTE

Se § 12-16 i sameiets vedtekter.

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 bruksenheter. 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 rådgighet 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

Seksjonseienes 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, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

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

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

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive eller endre bærevegger, eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer eller endring av utvendige farger. Det er ikke tillatt å montere 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 ivaretagelse av sameiets interesser, er det utarbeidet detaljerte retningslinjer og vilkår som må følges. Disse regulerer også ansvarsfordelingen mellom den aktuelle sameier og sameiet i forbindelse med prosessen og fremtidig vedlikehold. Disse bestemmelsene er inntatt som vedlegg 2 til vedtektene og utgjør en integrert del av sameiets vedtekter.

Følgende seksjoner har fått tillatelse og utbygget loftsareal før sameiets vedtekter trådte i kraft i 2019: snr 5 (tidligere aksjenummer 43), snr 35 (tidligere aksjenummer 67), snt 42 (tidligere aksjenummer 124), snr 48 (tidligere aksjenummer 67), snr 149 (tidligere aksjenummer 105), snr 155 (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) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- d) eventuell godtgjørelse til styret
- e) driftsbudsjett
- f) valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité dersom noen av disse er på valg
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen

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

§ 15

Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over 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

Twister

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 besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 24

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 25

Eierseksjonsloven

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

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

Vedlegg 2 til vedtekter av 2021

Bakgrunn

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

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

DEL 1

1.1 Prinsipper og ansvarsbegrensning

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

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

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstillende gjeldende byggetekniske krav.

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

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.

DEL 2

2.1. Søknad om byggetillatelse

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

2.2. Byggherre

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

2.3. Ansvarshavende

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

2.4. Byggestart

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

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

2.5. Byggeperioden

2.5.1. Finansiering

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

2.5.2. Praktiske forhold

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

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 påses at tilgangen til disse forblir god for sameiet, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av at *dette* ikke følges, vil bli å belaste utbygger/ seksjonseier og den til enhver tid eier av seksjonen som er utbygd.

2.6. Når utbyggingen er ferdig

2.6.1. Eiendomsforhold - vedlikeholdsansvar

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

Verdien av seksjonen ved omsetning tilkommer utbygger/seksjonseier.

2.6.2. Felleskostnader

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

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

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

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

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

Oslo, dato

.....

(signatur) Kjøper, seksjon nr.

Adresse:.....

.....

Styreleder (sign)

Vestre Holmen Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Tid: torsdag 01.06.2023 kl. 18:00

Sted: Persbråten VGS

Til behandling foreligger:

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

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra styret

6 Budsjett for 2023

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

22.05.2023

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen Sameie
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Tid: Torsdag 01.06.2023 kl. 18:00 Sted: Persbråten VGS

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

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 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.

Ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

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: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet for 2022 ligger vedlagt innkallingen.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 375.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Often og Pettersen Botella i seksjonsnummer 155 ønsker å erverve deler av areal under sin leilighet i 1. etg i Stasjonsveien 64. Styret har mottatt skriftlig bekreftelse fra alle seksjonseiere i Stasjonsveien 64 om at de godkjenner et slikt salg.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner salget, og viser til «Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen Sameie» - vedlegg til sameiets vedtekter som ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2021. På grunn av at tegningene p.t ikke er ferdigstilt, stiller vi som forutsetning at det kommer på plass tilfredsstillende tekniske løsninger for rømningsvei, brannsikkerhet og ventilasjon. Videre må Often og Pettersen Botella også løse tilgangen til hovedvannledningen med stoppekran for øvrige beboere, og de må påta seg ansvaret, både praktisk og økonomisk, eventuelt behov for utbedring av drenering og radonsikring rundt den vestre delen av blokka. Det er også deres ansvar å søke om fasadeendring ved eventuelt ønske om ytterligere vindusflater i kjeller.

Med utgangspunkt i tidligere takst i 2023 og styrets kvalitetssikring av taksten har vi oppnådd enighet om en kvadratmeterpris på kr 8000 og 4,8 kvm.

6. Budsjett for 2023

Budsjett for 2023 ligger vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Valgkomiteens innstilling vedlagt innkallingen.

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen Sameie
Styret

Årsmøte i Vestre Holmen Sameie juni 2023

Styrets årsberetning

Siden ordinært årsmøte i juni 2022 har det vært avholdt 2 ekstraordinære årsmøter – i henholdsvis juni 2022 (valg av ny styreleder) og januar 2023 (behandle gjenstående saker fra ordinært årsmøte).

Styret har i all hovedsak møttes månedlig siden juni 2022, og alle møtene har blitt avholdt fysisk. Det har vært nok et år med store og viktige vedlikeholdsprosjekter. Primært skyldes det arbeid knyttet til tak- og balkongrehabilitering for tre-romsleilighetene, og sekundært arbeid knyttet til HMS, og tiltak for å øke inntektene og redusere kostnadene. Dette har medført en stor arbeidsbelastning for styret.

Rehabilitering av tak

Takarbeidet ble ferdigstilt i november med unntak av, og som orientert om på ekstraordinære årsmøtet i januar, pipearbeid og malearbeid på en del adresser. Videre har vi ikke vært helt fornøyd med arbeidet som har blitt gjort på rekkverkene til de franske balkongene. Gjenstående arbeid på takene og utbedring av rekkverkene der det er behov starter i uke 23. Styret engasjerte en ekstern konsulent for å bistå styret med å kvalitetssikre at arbeidet ble gjort forskriftsmessig. I tillegg har ABBL bistått med prosjektoppfølgning gjennom hele byggeperioden.

Rehabilitering av balkonger

På årsmøtet i Vestre Holmen Sameie den 01.06.22 ble det vedtatt at det kun var balkongene med betongvanger (balkongene tilhørende 3-roms leilighetene i lavblokkene) som skulle rehabiliteres i første omgang. Arbeidene ble satt ut på anbud og vi mottok tilbud fra to entreprenører. Da det ikke var mye som skilte tilbudene på pris, ble også referanser, prisforbehold og leveringssikkerhet for materialer vektlagt i evalueringen. Styret har innhentet faglig bistand fra ABBL og Ødegård og Lund AS både til evalueringen av tilbudene, og til den videre oppfølging av prosjektet. Den 12.10.22 inngikk vi kontrakt med firmaet Con-Rehab AS og arbeidene ble igangsatt i løpet av november, og har blitt utført i følgende rekkefølge: Luftfartsveien 10-12, 14-16, Flyveien 7-9, 3-5, 15 og Luftfartsveien 4-6. Før arbeidene ble igangsatt visste vi ikke hvor omfattende skadene på betong og armering var, og om såkalt begrenset mekanisk reparasjon ville være tilstrekkelig. I tilbudet ba vi derfor om opsjonspriser (pris på utførelse ved behov) på etablering av katodiske anlegg. Ganske raskt viste det seg at betongen var karbonisert i stort omfang. Derfor ga ikke lenger armeringen nødvendig beskyttelse mot korrosjon (rust). Styret valgte derfor å bruke opsjonen på etablering av katodisk beskyttelse. Dette ble det orientert om i e.o. årsmøte i januar 2023. Gjennom rehabiliteringsarbeidene har det vist seg at skadeomfanget har vært svært varierende og med det også reparasjonsbehovet per balkong. Pt. pågår de avsluttende arbeidene i Luftfartsveien 4 og 6.

IN-ordning

Det ble vedtatt på årsmøtet for 2022 at vi skal etablere en IN-ordning for beboerne. Styret har hatt behov for å få bedre oversikt over totale vedlikeholdsbehov, for å vurdere finansieringen totalt. I lys av at det koster årlig ca. kr 30.000 i forvaltningshonorar, i tillegg til 10% behandlingsgebyr, har vi derfor avventet å ta initiativ til å etablere ordningen til vi har fått bedre oversikt også over fremtidig finansieringsbehov. Styret har nå i april 2023 jobbet med nettopp det, og orienterer om status på dette arbeidet nedenfor. Ved større vedlikeholdsprosjekter fremover, vil nettopp det å tilby innbetaling fra sameierne og eventuelt en IN-ordning blir viktig.



VESTRE HOLMEN SAMEIE

Styrets HMS-arbeid

Styret benytter ABBL sitt HMS-system hvor vi har oversikt over pålagte HMS-oppgaver. Systemet gir også oversikt over saker for videre oppfølging. For dere beboere har dette arbeidet resultert i HMS-brevne vi sendte ut hver søndag i desember 2022, videre har If-sikkerhetsbutikk gjennomført kontroll av brannvarslere og slukkeapparat i fellesarealene, samt kontroll av slukkeapparat i hver enkelt leilighet.

Prosjekt «Flyveien 11».

Dette prosjektet handlet opprinnelig om å gjøre om hybelhuset (ikke barnehagen) til 4 leiligheter – en innvendig ombygging en profesjonell part vil være ansvarlig for. Disse 4 leilighetene vil etter et salg være en del av sameiet på lik linje som øvrige leiligheter. Siden det ble vedtatt på årsmøtet 1.6.2022 å utsette denne saken for å bli behandlet på et ekstraordinært årsmøte, har styret jobbet med å gjøre tre endringer på utomhusplanen ihht innspill som kom på årsmøtet (knyttet til gangvei mellom Flyveien 11/13, store uteområder og opprettelse av 4 nye parkeringsplasser). Styret har nå fått bekreftet via ansvarlig arkitekt at Plan og bygningsetaten vil godkjenne endringen i utomhusplanen i forbindelse med en eventuell søknad om igangsetting. Parallelt med dette har styret jobbet med noen engasjerte beboere som har jobbet gratis (bl.a arkitekt) for å se på om vaskekjelleren kan brukes til sosiale formål til glede for sameierne. Vi ønsker å bruke noe mer tid for å jobbe frem et konkret alternativ forslag som planlegges presentert på et ekstraordinært årsmøte ila året.

Andre saker styret har jobbet med

Det har vært en del arbeid med og rundt næringseiendommen i Luftfartsveien 18 i år. Det ene går på parkeringsregler og tilgang til ladestasjoner, det andre har vært knyttet til utleie av ledige lokaler. Som kommunisert tidligere benytter ikke kjøreskolen lenger de allerede etablerte ladestasjonene i sameiet fordi de har fått etablert egen lader. I tillegg vil det bli utstedt nye parkeringskort (som kun gjelder i Luftfartsveien 18), og som skal bidra til ryddigere parkeringsforhold til glede for både leietakere i næringslokalet og beboere i sameiet.

Styret har arbeidet aktivt for å øke leieinntektene. Det var to ledige lokaler i næringseiendommen, som vi fikk leid ut i oktober og november. Videre ble alle hyblene leid ut i løpet av året, og barnehagen har sin lange utleieavtale. Barnehagen har tatt kontakt med styret for å be om rehabilitering av bl.a el-anlegg, kjøkken. Styret har gjennomgått utleieavtalen og mener at barnehagen i sin tid fikk en gunstig leieavtale nettopp fordi de da også skulle ta ansvar for løpende vedlikehold.

I noen av husene har det vært problemer med røyk fra peis når noen i naboleiligheter fyrer, i tillegg til at vi har hatt pipebrann på en adresse og antydning til pipebrann på en annen adresse. Styret og Ulvin har derfor brukt mye tid til å få feievesenet i Brann og redningsetaten til å prioritere feiing av sameiets piper. Feiing gjorde de i april, og den generelle tilbakemeldingen er at det så bra ut med noen unntak. Understreker igjen at det er viktig at beboerne har lufteventilene åpne hele året og fyrer med tørr ved.

Årsregnskapet pr 31.12.22 for Vestre Holmen sameie

Resultat

Resultat pr 31.12.22 viser et underskudd på kr 15.480.945, mot budsjettert underskudd på å kr 18.396.402. Underskuddet skyldes rehabilitering av tak og balkonger. Dersom vi ser bort fra disse store prosjektene er det et underliggende overskudd på kr 1.994.918. Rehabilitering av tak og balkonger har blitt finansiert ved en blanding av oppsparte midler (salg av vaktmesterleilighet) og låneopptak. Det er også gjennomført en refinansiering av to eldre lån og endret nedbetalingsplan til 25 år for begge lån i sameiet. Det er i perioden betalt kr 1.292.614 i avdrag på lån. Dette påvirker ikke resultatet, men sameiets likviditet.



VESTRE HOLMEN SAMEIE

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.

Lønnskostnad

Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis iht vedtak på årsmøte. Det betales arbeidsgiveravgift av styrehonoraret.

Andre driftskostnader og vedlikehold

Totalt er det brukt kr 5.773.990 til driftskostnader per 31.12.22 sammenlignet med budsjettert kr 5.739.831. Kostnadene er stort sett i henhold til budsjett, se note 4.

Det ble ikke budsjettert for generelt vedlikehold ut over de store rehabiliteringsprosjektene. Vi har derimot måttet gjennomføre flere tiltak. Bytte av vinduer kr 97.500, Ventilasjon for høyblokken (Flyveien 13) kr 92429, brannsikringstiltak kr 36.177, sikring av gangvei kr 82.335 etter den tragiske dødsulykken. Vi har også måttet vedlikeholde vaskemaskin og installert betalingsautomat kr 35.630. Totalt ble vedlikehold kostnadsført etter hvert som arbeidet utført og pr 31.12.22 er det brukt kr 541.135. Tilsvarende kostnad i 2021 var kr 915.501. se note 6

Prosjekter, rehabilitering bolig

Rehabilitering av alle tak ble ferdigstilt i 2022. I tillegg ble det igangsatt rehabilitering av balkongene til 3-romsleilighetene. Det er samlet kostnadsført kr 17.475.863, mot budsjett kr 21.401.548.

Kostnaden for balkonger er lavere enn budsjettert som følge av utsettelsen av 4-roms balkonger, samt oppstart sent på året for 3-roms balkongene, jfr budsjett for 2023. se note 7

Overskudd fra utleie av barnehagen, hybler og næring

Annen driftsinntekt består av inntekter fra garasje, næringslokale, hybler og barnehage samt ladekort for elbiler og strøm ekstern fryseboks og ble totalt i 2022 kr 1.707.405. Sammenlignet med 2021, kr 1.586.881 og budsjett kr 1.593.864. Økningen fra 2021 kr 120.524 forklares ved at vi har lyktes med å leie ut større del av Næringsbygget med virkning 4. kvartal 2022, samt at alle hyblene har vært leid ut. Ved utgangen av 2022 er det også kostnadsført kr 476.592 relatert til drift og vedlikehold av næringsbygg og hybelbygget. mot budsjettert kr 410.692 for 2022. Kostnadene er i henhold til budsjett, med unntak av kontraktsomkostninger som gjelder etterfakturerings av omkostninger fra 2021, samt noe avvik på strømforbruk.

Sameiet hadde overskudd på kr 1.230.813 for regnskapsåret 2022, en forbedring på kr 133.688 sammenlignet med 2021. Effekt av tiltak med å få leid ut hele næringsbygget, og også hyblene får vi først i 2023. Det er budsjettert med et overskudd på kr 1.617.000 for 2023. Det er lagt til grunn at vi får leid ut alle næringslokaler, alle hybler samt at vi klarer å ha streng kontroll med kostnadene. Budsjettert overskudd tilsvarer ca. kr 9.860 per sameier.

Drift/vedlikehold garasjer

Per 31.12.22 er det kostnadsført kr 36.207. som hovedsakelig er strøm og forsikring for garasjene.

Gjennomgang av eiendeler og gjeld per 31.12.2022

Fordringer

Fordringer består hovedsakelig av restanse felleskostnader og andre kortsiktige fordringer, herunder periodisering av faktura for forsikring 2023, avregning varmtvann (innbetales i juli) og utlegg i forsikringssak.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld består hovedsakelig av leverandørgjeld, forskudd felleskostnader, annen kortsiktig



VESTRE HOLMEN SAMEIE

gjeld, herunder avregning for varmtvann og påløpte renter/kostnader som ikke er betalt ved årsslutt. Arbeidskapital / disponible midler. Disponible midler for boligselskapet utgjør pr 31.12.22 kr 7.063.912, som består av bankinnskudd på kr 9.648.691 og redusert med kostnader og inntekter som forfaller rundt årsskiftet. Det anbefales at sameiet har minimum ca. 2,0 millioner tilgjengelig pr årsslutt. Dette for å ha en buffer for store utgifter som kommer i begynnelsen av året.

Budsjett 2023

Det er budsjettet med inntekter på kr 11.160.000, en økning på nesten kr 250.000 fra utleievirksomheten, samt at vi indeksregulerer husleie fra sameierne i henhold til KPI per mars 2023, 6,5%. Dette foreslås for å bygge overskudd til å dekke fremtidig vedlikehold.

Det er budsjettet med samme styrehonorar for 2023 som tidligere år - ingen KPI-regulering.

Budsjettet til generelt vedlikehold av bolig er kr 400.000, i tillegg til ferdigstillelse av balkonger med kr 5.500.000. Det er også budsjettet med kr 1.500.000 til vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan tatt inn nedenfor, samt kr 150.000 i teknisk bistand som del av kvalitetssikringen av balkongarbeidet.

Det er også lagt inn økte finanskostnader for 2023 sammenlignet med 2022. Dette forklares med at lånet ble tatt opp i april 2022, og med det er ikke rentekostnadene representative for hele 2023. Videre ser vi at de hyppige rentehevingene gir risiko for økte rentekostnader fremover. Basert på dagens renteestimat fra banken vil rentene for 2023 være kr 1.736.538, men gitt flere rentehevinger mener styret det er viktig å ta høyde for det og legge inn rentekostnader på kr 1.900.000.

Fremtidig vedlikehold

VHS har som del av forretningsførsel-avtalen tilgang til vedlikeholds-eksperter fra teknisk avdeling i ABBL. Det ble derfor gjennomført en vedlikeholds-befaring i mars 2023. I tillegg til to deltakere fra styret deltok også Ulvin i befaringen. Basert på gjennomgangen med ABBL har styret laget en overordnet plan for når tiltakene skal gjennomføres fordelt på de neste 5 år. Styret har planlagt for at det innenfor dagens husleie legges opp til vedlikehold på ca. 2 millioner årlig. Basert på vedlikeholdsplanen ser vi at det er noen ytterligere tiltak som vil kunne koste mer enn 2 mill per år, og da vil det bli behov for å «kalle inn litt penger» for å kunne gjennomføre alt nødvendig vedlikehold fremover.



VESTRE HOLMEN SAMEIE

Vedlikeholdsplan neste 5 år, estimat for beløp og rehabiliterings-år

År	Vedlikeholdstiltak
2023	Balkonger treromsleiligheter (per 1. tertial ca 3,9 mill kostnadsført, og budsjettert totalt kr 5,5 millioner for 2023)
2023	Ferdigstille rehabilitering av piper kr 1,1 millioner
2023	Ventilasjonsrens høyblokka pr seksjon ca. 1 250
2023	Kontroll av el-anlegg i fellesarealer Ca. 30 000
2024	Rehabilitering av fasade på østsiden av høyblokka Pris innhentes 2023
2024	Utskifting/rehabilitering og skiftning av vannstoppekraner Ca. kr 250 000
2024	Utskifting av varmtvannsberedere pr stk. Ca. 10 000, vil også gi energispareeffekt
2024	Drenering Luftfartsveien 2-4-6, Flyveien 13 ca.kr 290 per meter, Ca.1 200 000 (pris innhentes 2023)
2025	Spyling av avløpsrør fra seksjon til kommunalt nett ca. kr 400 000
2025	Rehabilitering av balkonger (4 roms) lavblokker (pris innhentes i 2024)
2025	Overflatebehandling av fasader (pris innhentes i 2024)
2025-2028	Rehabilitering/utskifting av ytterdører Ca. 4 000 000 Pris innhentes 2024 *
2025-2028	Rehabilitering/utskifting av vinduer/balkongdører Pris innhentes 2024

*) Det ble vedtatt på årsmøtet i 2022 at styret skulle gjennomføre en testrehabilitering av et par ytterdører for å få en oversikt over hva fremtidig løsning skal være (restaurering eller nye dører med tilsvarende utforming). Dette har vi ikke gjort basert på en totalvurdering av hva styret måtte bruke tiden på. Styret har brukt mye tid på å skrive søknader i et håp om å få delfinansiert rehabiliteringen av dørene med kulturminnepenger. Resultatet har dessverre vært negativt – både fra Kulturminnefondet og Byantikvaren i Oslo.

Avslutningsvis var det svært hyggelig at flere beboere samlet seg utenfor barnehagen 30. oktober for avduking av Vestre Holmen sameie sitt Blå Skilt – en historisk hedersbetegnelse tildelt av Oslo Byes Vel.

Resultatregnskap Vestre Holmen Sameie, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 456 506	7 940 493	8 805 960	9 192 400
Annen driftsinntekt	2	1 707 405	5 886 381	1 593 864	1 967 600
Sum driftsinntekter		10 163 911	13 826 874	10 399 824	11 160 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	427 875	427 875	427 875	427 900
Annen driftskostnad bolig	4	5 773 990	5 630 080	5 739 831	6 113 600
Vedlikehold bolig	5	541 135	915 501	0	400 000
Prosjekter, rehabilitering bolig	7	17 475 863	4 944 487	21 401 548	7 150 000
Drift/vedlikehold hybler og næring	6	476 592	489 756	410 692	350 600
Drift/Vedlikehold garasjer	8	36 207	8 695	12 400	40 800
Tap på krav		0	3 875	0	0
Sum driftskostnader		24 731 662	12 420 270	27 992 346	14 482 900
Driftsresultat før finansposter		-14 567 751	1 406 604	-17 592 522	-3 322 900
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	21 433	4 038	10 000	10 000
Finanskostnad	10	934 627	452 274	813 880	1 900 000
Sum finansposter		-913 195	-448 236	-803 880	-1 890 000
Årsresultat		-15 480 945	958 367	-18 396 402	-5 212 900

Balanse Vestre Holmen Sameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
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	11	91 147	0
Fordringer			
Restanse felleskostnader		119 766	49 387
Andre fordringer	12	1 211 303	1 870 550
Sum fordringer		1 331 069	1 919 938
Bankinnskudd, kasse o.l	13	9 648 691	3 851 250
Sum omløpsmidler		11 070 907	5 771 188
Sum eiendeler		183 071 207	177 771 488

Balanse Vestre Holmen Sameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond		143 403 728	158 884 673
Sum egenkapital		143 403 728	158 884 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 17	34 976 399	16 272 013
Øvrig langsiktig gjeld	15	684 085	652 485
Sum langsiktig gjeld		35 660 484	16 924 498
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 007 864	1 736 657
Forskudd felleskostnader		73 289	91 423
Annen kortsiktig gjeld	16	925 842	134 237
Sum kortsiktig gjeld		4 006 996	1 962 317
Sum gjeld		39 667 480	18 886 815
Sum egenkapital og gjeld		183 071 207	177 771 488

Vestre Holmen Sameie

Sted: _____, dato: _____

Gry Sørensen
Styreleder

Bente Marie Sverdrup
Styremedlem

Britt Elisabeth Hauge
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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. 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 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	6 595 498	6 430 680	6 595 188	6 696 300
Avdrag ordinære lån	1 237 020	1 061 227	1 412 168	770 400
Renter ordinære lån	623 988	448 586	798 604	1 725 700
Sum	8 456 506	7 940 493	8 805 960	9 192 400

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjeinntekter	196 500	199 142	208 000	210 000
Strøm fryseboks	5 500	6 500	6 500	6 000
Leieinntekter barnehage	201 618	196 320	199 000	212 000
Leieinntekter hybel	502 164	457 200	419 400	577 600
Leieinntekter næringslokaler	738 373	676 344	709 964	846 000
Strøm el-bil	63 250	51 375	51 000	96 000
Vaskeriinntekter	0	0	0	20 000
Salg av vaktmesterleilighet	0	4 299 500	0	0
Sum	1 707 405	5 886 381	1 593 864	1 967 600

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	375 000	375 000	375 000	375 000
Arbeidsgiveravgift	52 875	52 875	52 875	52 900
Sum	427 875	427 875	427 875	427 900

Sameiet har ingen ansatte.

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis på bakgrunn av vedtak på årsmøtet.

Note 4 - Annen driftskostnad bolig

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm vaskeri	90 371	95 996	81 869	75 000
Strøm nett/kraft	238 093	300 098	275 228	275 000
Avregning strøm	227 964	269 149	190 000	190 000
Strøm el-bil	98 775	76 084	60 456	80 000
Vann- og avløpsavgift	1 095 811	994 087	1 038 820	1 350 000
Feieavgift	34 628	34 628	35 000	37 500
Renovasjon	517 374	533 332	536 000	500 000
Containerleie	0	31 516	40 000	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	801 915	707 778	801 324	860 700
Forsikring	902 041	750 019	902 040	997 200
Forvaltning og revisjon	295 040	293 875	295 332	325 600
Innbetalingservice	5 994	6 674	6 000	6 500
Møtegodtgjørelse	4 000	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	36 823	35 967	37 000	39 000
Kontingenter	2 650	2 050	2 000	0
HMS	21 200	71 456	21 200	21 200
Vaktmestertjeneste	344 789	303 488	315 000	315 000
Grøntanlegg	603 738	579 375	577 500	611 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	94 124	148 998	148 246	150 000
Matteservice	6 288	5 378	7 200	6 000
Trappevask	268 410	304 190	292 116	200 000
Heis service/drift	12 204	28 778	30 000	25 000
Heis offentlig	4 575	0	5 000	0
Utgifter v/styret	6 433	5 925	6 000	6 000
Kurs/seminarer	0	990	0	0
Rekvisita, porto, mm	5 130	4 769	5 000	6 000
Datautgifter o.l	21 268	20 985	21 000	22 000
Fellesarrangement/dugnad	957	8 625	0	0
Leie av lokale	3 000	0	4 000	4 000
Gebyr Brønnøysund	0	4 340	0	0
Gebyr	23 939	10 589	6 000	9 600
Blomster/gaver	5 959	442	0	800
Sum	5 773 990	5 630 080	5 739 831	6 113 600
Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr inkl mva				

Note 5 - Vedlikehold bolig

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	2 067	5 788	0	0
Vinduer, glassarbeider	97 500	95 596	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	19 817	14 770	0	0
Skilt	15 229	0	0	0
Dører/inngangspartier	4 610	60 284	0	0
Heis	12 875	82 943	0	0
Oppganger/korridorer	19 500	0	0	0
Fellesrom	0	7 394	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	19 293	29 407	0	0
Ventilasjon	92 429	0	0	0
Sluk refusjoner	0	20 000	0	0
Elektriker, materialer	21 360	24 191	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	11 416	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	14 303	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	10 070	356 094	0	0
Sand, puk, salt	1 345	0	0	0
Asfalt	32 568	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	26 329	0	0
Vedlikehold innvendig anlegg	0	36 105	0	0
Vaskeri	23 850	27 830	0	0
Parkeringsanlegg	1 509	0	0	0
Trafikksikring	82 335	0	0	0
Egenandel skade	0	10 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	5 250	0	0	0
Brannsikringstiltak	36 177	0	0	0
Teknisk bistand	17 688	0	0	0
Leiligheter/hybel	2 469	0	0	0
Vaskemaskin og lignende	11 780	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	104 468	0	400 000
Sum	541 135	915 501	0	400 000

Note 6 - Drift/vedlikehold hybler og næring

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm næring	54 058	37 290	54 250	20 000
Strøm hybler	68 378	56 058	56 118	55 000
Renovasjon	0	7 803	0	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	0	0	0	27 900
Forsikring	111 028	87 992	111 024	123 200
Eiendomsavgift	40 515	40 468	40 000	42 500
Kontraksomkostninger	106 400	0	96 500	0
Trappevask	0	0	0	20 000
Renhold	53 659	57 432	52 800	55 000
Annonser	9 000	6 501	0	7 000
Materialer, redskap, verktøy	0	2 500	0	0
Låse, nøkler, ringeanlegg	14 765	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	10 094	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	7 656	0	0	0
Leiligheter/hybel	1 040	7 038	0	0
Næringslokale	0	181 512	0	0
Diverse vedlikehold	0	5 161	0	0
Sum	476 592	489 756	410 692	350 600

Note 7 - Prosjekter, rehabilitering bolig

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Tak	14 050 860	4 682 791	13 401 548	0
Piper	1 084 284	0	0	0
Teknisk bistand	503 774	84 656	0	150 000
Terasser/balkonger	1 836 945	177 040	8 000 000	5 500 000
Diverse vedlikehold	0	0	0	1 500 000
Sum	17 475 863	4 944 487	21 401 548	7 150 000

Note 8 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm garasjer	16 786	8 695	12 400	14 000
Forsikring	15 108	0	0	16 800
Låse, nøkler, ringeanlegg	4 313	0	0	10 000
Sum	36 207	8 695	12 400	40 800

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	3 722	-1 265	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	5 047	0	0
Renter plasseringskonto	17 711	256	10 000	10 000
Sum	21 433	4 038	10 000	10 000

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	900 715	452 124	813 880	1 900 000
Renter av andre pantelån	28 476	0	0	0
Andre rentekostnader	5 436	150	0	0
Sum	934 627	452 274	813 880	1 900 000

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12
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 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Restanse varmtvann	50 064	0
Restanse miljøgebyr (mva)	0	150
Periodisering kostnader	1 137 700	1 829 504
Andre kortsiktige fordringer	0	7 032
Erstatningsmessige skader	23 539	33 864
Sum	1 211 303	1 870 550

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	5 130 725	2 850 994
Sparekonto Boligbanken	4 517 967	1 000 256
Sum	9 648 691	3 851 250

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevlån	6 093 717	0
Pantelån	0	6 462 820
Pantelån	28 882 682	0
Pantelån	0	9 809 193
Sum	17 34 976 399	16 272 013

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

Note 15 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Innskudd garasjer	46 000	54 000
Obligasjoner garasjer	22 000	22 000
Berederfond varmtvann	616 085	576 485
Sum	684 085	652 485

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Avregning varmt vann	34 287	20 149
Arbeidsgiveravgift	11	11
Påløpte renter	38 045	7 953
Påløpte kostnader	825 023	105 924
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	200
Annen kortsiktig gjeld	28 476	0
Sum	925 842	134 237

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av tak og balkonger			rehabilitering av tak og balkonger + refinans av lån til soilrør	refinansiering av lån til rehabilitering
Lånenummer:	94907064179	94907053312	94907053819	94907066821	94907067143
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2020	2022	2022
Rentesats:	4.45 %	4.20 %	4.20 %	4.45 %	4.45 %
Beregnet innfridd:	16.12.2022	14.12.2022	16.12.2022	30.11.2047	31.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	11 200 000	7 000 000	28 882 682	6 093 717
Lånesaldo 01.01:	0	9 809 193	6 462 820	0	0
Avdrag i perioden:	19 997 000	9 809 193	6 462 820	0	0
Opptak i perioden:	19 997 000	0	0	28 882 682	6 093 717
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	28 882 682	6 093 717
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	25 481 808	5 380 487

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066821	3	242 125	726 375
	1	237 270	237 270
	2	215 690	431 380
	35	199 397	6 978 895
	17	194 542	3 307 214
	1	193 355	193 355
	2	191 520	383 040
	2	186 665	373 330
	55	172 962	9 512 910
	21	167 675	3 521 175
	1	165 085	165 085
	1	164 114	164 114
	2	159 798	319 596
	1	158 935	158 935
	16	134 334	2 149 344
	2	130 342	260 684
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907067143	3	51 084	153 252
	1	50 060	50 060
	2	45 507	91 014
	35	42 069	1 472 415
	17	41 045	697 765
	1	40 794	40 794

Gjeld

2	40 407	80 814
2	39 383	78 766
55	36 492	2 007 060
21	35 376	742 896
1	34 830	34 830
1	34 625	34 625
2	33 714	67 428
1	33 532	33 532
16	28 342	453 472
2	27 500	55 000

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	3 808 871	3 823 125
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-15 480 945	958 367
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-36 269 013	-1 002 221
Opptak lån	54 973 399	0
Tilbakeføring av garasjeinnskudd	-8 000	-10 000
Annen langsiktig gjeld	39 600	39 600
Årets endring disponible midler	3 255 040	-14 254
Disponible midler 31.12	7 063 912	3 808 871

Resultat og balanse med noter for Vestre Holmen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Holmen Sameie

Styreleder	Gry Sørensen (sign.)	13.05.2023
Styremedlem	Britt Elisabeth Hauge (sign.)	12.05.2023
Styremedlem	John Kåre Stenwig (sign.)	12.05.2023
Styremedlem	Bente Marie Sverdrup (sign.)	12.05.2023



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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 19. mai 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-19 07:18:12 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Valg av styreleder, styremedlemmer, valgkomité og skjøtselskomite i Vestre Holmen Sameies årsmøte 1. juni 2023

Etter fjorårets misstillitsprosess mot daværende styreleder, har sameiet nå vært i en fredelig men produktiv periode. Vi ser lite tegn til misnøye, og de fleste virker å være godt fornøyde med jobben som gjøres av dagens styre.

I år er styreleder Gry Sørensen og styremedlem Jon Kåre Stenwig på valg. Begge har sagt seg villige til å fortsette for en ny periode. Styreleder kommer til å flytte fra sameiet i løpet av den nye perioden, men kommer ikke til å selge leiligheten sin. Hun ønsker gjerne å fortsette i vervet som styreleder, for å sikre en stabil og velfungerende driftsperiode, i første omgang for ett år.

Valgkomiteen anser det heldig å ha en stabil kontinuitet, særlig etter alt som fant sted de to forgående årene. Vi har som følge valgt å innstille på at de to får fortsette i sine roller. Det er alltid ønskelig å ha et styre med sterk tilhørighet til sameiet, men samtidig tviler vi ikke på at styreleder vil skjøte sin rolle minst like lojalt og aktsomt som hun har gjort så langt.

I tillegg er to varamedlemmer på valg. Vi har her landet på to nye kandidater som har sagt seg villige til å tre inn i rollen. Etter vårt syn vil det være heldig å hente inn nye personer til disse rollene, for å bringe nye perspektiver inn i styret, og for å gi flere beboere erfaring med styrets arbeid.

Forslag til gjenvalg av styreleder:

- Gry Sørensen velges som styreleder for 1 år (med mulighet for forlengelse)

Forslag til vedtak gjenvalg av styremedlem:

- Jon Kåre Stenwig for 2 år

Forslag til valg av to nye varamedlemmer:

- Haakon Westlie for 2 år
- Lise Bjørnen for 1 år

Haakon Westlie flyttet inn i sameiet for nærmere to år siden. Han har tidligere erfaring som styremedlem, og viser et sterkt engasjement for sameiets trivsel og drift. Haakon er lærer av yrke, og er særlig opptatt av forvaltning av grøntarealer, og bruk av fellesområdene.

Lise Bjørnen flyttet nylig tilbake til sameiet, men hadde oppveksten sin her som barn. Hun er lærer på videregående skole og har et brennende engasjement for sameiet og nærområdet vårt.

Valgkomiteen:

- Helen Kierulf Svane og Martin Often stiller begge til gjenvalg for ytterligere to år.
- Kirsti Owe stiller for 1 år

Vi oppfordrer årsmøtet til å stemme frem en eller to kandidater til valgkomiteen.

Skjøtselskomiteen:

- Tor Kristian Sletengen og Helen Kierulf Svane, som var med å ta initiativ til skjøtselskomiteen, er gjerne med videre som medlemmer av denne.
- Jürgen Breiter foreslås også som medlem av skjøtselskomiteen.

Med vennlig hilsen,

Valgkomiteen i Vestre Holmen Sameie
v/ Martin Often, Helen Kierulf Svane og Kirsti Celine Owe

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie torsdag 01.06.2023 kl. 18:00 - Persbråten VGS.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Geir Ellefsen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Britt Elisabet Hauge

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Registrering av stemmeberettigede gjennomført av Geri Ellefsen, 25 oppmøtte og 11 fullmakter – totalt 36 stemmer

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Helen Kierulf Svane

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Styret informerer

Gry orienterte om de viktigste sakene som styret har arbeidet med det siste året, som var ferdigstilling av tak, HMS og løpende oppfølging av inntekter og kostnader.

Ferdigstilling av rehabilitering av takene har styret tidligere orientert om på e.o. årsmøte, senest 24. januar 2023. Det gjenstår noe arbeid som hovedsakelig tre forhold, maling, resterende piper og de franske balkongene mht. rust. Siste frist til å gi beskjed om feil på de franske balkongene er 2. juni 2023. Oppstart av dette arbeidet er uke 24. Alle berørte bygg har blitt orientert.

Britt orienterte om arbeidet med vedlikehold av balkonger for 3-roms i lavblokkene. Det ble også orientert om arbeidet og valg av katodisk anlegg i det e.o. årsmøtet 24. januar 2023. De ferdigstiller nå de katodiske anleggene for balkongene og entreprenør har behov for å komme inn i noen av bodene. Alle berørte beboere har fått beskjed. Det ble poengtert at det er veldig viktig at den enkelte nå tar vare på og holder balkongene vedlike, og at den enkelte i sameiet følger husordensreglene. Det ble minnet om at dersom en i sameiet påfører skade,

vil en bli ansvarlig for å utbedre skaden påført sameiet. Det ble oppmuntret til å kontakte styret dersom beboerne har spørsmål til hva en kan og ikke kan gjøre.

HMS-arbeidet ble gjennomgått av Gry. Styret bruker ABBLs HMS-system som er et godt verktøy for at styret har oversikt over hvilke oppgaver som må gjøres. Det er også krav til at det skal være en type brannøvelse i Flyveien 13 (høyblokka), beboere der vil få informasjon. Viktig at det følges opp at det ikke lagres ting utenfor bodene i kjeller og loft. Det ble oppfordret til at styret følger opp at alle som skal bytte brannslukningsapparat faktisk gjør det. Det er viktig at branninstruks oppdateres.

IN-ordningen ble forklart av Bente. Det har vært viktig for styret å ha oversikt over totale vedlikeholdskostnader for å sikre at vi hadde finansieringen på plass. IN-ordningen koster ca. 30.000 per år i tillegg til forvaltningsgebyr fra ABBL. Vi har derfor avventet å legge til rette for IN-ordning til vi er ferdige med de to store prosjektene.

Arbeid med å øke inntekter og redusere kostnadene har vært viktig i styrets arbeid det siste året. Resultatet av arbeidet fremgår av årsrapport, og dekkes også under gjennomgang av regnskapet for 2022.

Det ble fremmet ønske om å utrede mulighet for å installere varmepumpe for beboerne. Martin Often påtok seg ansvaret for å undersøke mulighetene med Plan og bygg/Byantikvaren i Oslo, og melde tilbake til styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet gir utfyllende informasjon om økonomien til sameiet. Underskuddet skyldes de store vedlikeholdsprosjektene tak og balkonger. Vedlikehold av bygningsmassen blir ikke aktivert (ført inn som en eiendel og avskrives) i boligsameier. Dersom en ser bort fra de to store vedlikeholdsprosjektene er underliggende resultat ca. 2 mill. .

Det ble tatt opp lån senere enn planlagt. Det har også vært gjennomført en refinansiering av de gamle lånene fra 10 til 25 års nedbetalingstid. Dette har gitt bedre likviditet, og mindre behov for å øke husleien.

Alle hybler og næringsbygget er nå fullt utleid. De siste kontraktene kom på plass siste kvartal 2022, og økte leieinntekter gir derfor full effekt først i 2023. Det har vært jobbet med kostnadsreduksjoner så langt mulig, blant annet renovasjon og trappevask.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 375.000,- til intern fordeling.

Vedtak:

Godkjent.

5. Saker fra styret

Often og Pettersen Botella i seksjonsnummer 155 ønsker å erverve deler av areal under sin leilighet i 1. etg i Stasjonsveien 64. Styret har mottatt skriftlig bekreftelse fra alle seksjonseiere i Stasjonsveien 64 om at de godkjenner et slikt salg.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner salget, og viser til «Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen Sameie» - vedlegg til sameiets vedtekter som ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2021. På grunn av at tegningene p.t ikke er ferdigstilt, stiller vi som

forutsetning at det kommer på plass tilfredsstillende tekniske løsninger for rømningsvei, brannsikkerhet og ventilasjon. Videre må Often og Pettersen Botella også løse tilgangen til hovedvannledningen med stoppekran for øvrige beboere, og de må påta seg ansvaret, både praktisk og økonomisk, eventuelt behov for utbedring av drenering og radonsikring rundt den vestre delen av blokka. Det er også deres ansvar å søke om fasadeendring ved eventuelt ønske om ytterligere vindusflater i kjeller.

Med utgangspunkt i tidligere takst i 2023 og styrets kvalitetssikring av taksten har vi oppnådd enighet om en kvadratmeterpris på kr 8000 og 4,8 kvm

Vedtak:

Godkjent

Det ble også orientert om status på «Prosjekt Flyveien 11». Arbeidsgruppen presenterte i e.o. årsmøte 24.1.23 3 scenarier. Ett med salg, ett med alternativ bruk av vaskekjeller til nytt sosialt område for beboerne, og det siste at man ikke gjør noe. Styret ønsker å utrede alternativene og få bedre grunnlag for en innstilling til årsmøtet. Det planlegges for at det skal kunne fremlegges et beslutningsgrunnlag for årsmøte så snart alternativene er ferdig utredet. Det etableres nå en arbeidsgruppe for å jobbe videre med ideskisse til alternativ bruk av vaskerom. Alle i sameiet blir invitert til å delta i arbeidet.

6. Budsjett for 2023

Budsjettet ble gjennomgått og Bente forklarte de vesentligste endringene fra årets regnskap.

Budsjett for 2023 legger opp til underskudd på 5 mill. pga. vedlikehold av balkonger og piper. Husleien følger KPI. 6,5 % og økes fra 1. juli for alle, både sameiet og utleie av næringsbygg, hybler og barnehagen. Det er budsjettet med en likviditetsbuffer på ca kr 2 millioner ved årets slutt. Dette er anbefalt av ABBL. Det ble orientert om at det er usikkerhet knyttet til fremtidige rentehevinger, og at det er avsatt ca kr 150.000 ut over dagens rentenivå som en buffer.

Det er utarbeidet en plan for fremtidig vedlikehold som er vedlagt årsregnskapet. Styret har engasjert Olav Ødegård for å vurdere hva som skal gjøres med Flyveien 13. Han vil utarbeide detaljert beskrivelse av vedlikeholdsbehovet.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Gry Sørensen valgt for ett år til.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

John Kåre Stenwig valgt for 2 år

Britt Elisabeth Hauge ikke på valg, 1 år igjen

Bente Marie Sverdrup ikke på valg, 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Haakon Westlie valgt for 1 år.

Lise Bjørnen valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Martin Often valgt for 2 år

Helen Kierulf Svane valgt for 2 år

Kirsti Owe valgt for 1 år

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Gry Sørensen

Valg av beboere til sameiets skjøtselskomite:

Tor Kristian Sletengen

Helen Kierulf Svane

Jürgen Breiter

Protokoll for Vestre Holmen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	05.09.2023
Sekretær	Britt Elisabeth Hauge (sign.)	05.09.2023
Protokollvitne	Helen Kierulf Svane (sign.)	05.09.2023

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 24.01.2023 kl. 18:00

Sted: Persbråten VGS

Til behandling foreligger:

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

2 Utsatte saker fra ordinært årsmøte og øvrige saker fra beboere

2.1 Kostnad for el-bil lading betales av den enkelte el-bil eier

2.2 Vask i felles vaskeri betales av hver enkelt seksjonseier

2.3 Bevisst økonomistyring

2.4 Rehabilitering av balkonger

2.5 Skjøtselsplan

2.6 Forslag om endring av vedtekter for Vestre Holmen sameie - § 6

2.7 Forslag til vedtak om endringer i vedtektene § 17

2.8 Tilleggsforslag - Vedtektsgruppe

2.9 Ønske om å erverve loftsareal i Stasjonsveien 64

2.10 Utvidelse av loft - seksjonsnummer 159

3 Informasjon om takarbeidet

4 Informasjon om balkongarbeidet

5 Informasjon om økonomien

6 Informasjon om Flyveien 11

REGISTRERINGSBLANKETT

Ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen sameie

Tid: Tirsdag 24.01.2023 kl. 18:00 Sted: Persbråten VGS

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

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 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.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Even Gorman, ABBL

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

Forslag til vedtak: Ved digitalt møte må det forligge et forslag.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjent.

2. Utsatte saker fra ordinært årsmøte og øvrige saker fra beboere

Det ble besluttet å utsette enkelte saker på ordinært årsmøte i 2022 som følge av lang behandling av enkelte saker

2.1 Kostnad for el-bil lading betales av den enkelte el-bil eier

Forslagsstiller: Ann Junita Aalmo

Pr i dag koster det kr 250,- i måneden for å lade el bil ved VHS el bil ladestasjon. Dette el bil abonnement har vært uendret i flere år. Strøm prisene er tredoblet den senere tid. Det differensieres ikke mellom større, mindre elbiler eller hybridbiler. Kjøreskolen betaler samme avgift som seksjonseiere.

Forslag til vedtak: Hver el bil eier betaler for sin el bil lading.
Pr i dag fordeles strømkostnad for elbil lading på alle seksjonseiere når el bil strømkostnaden overstiger den innbetalte abonnementsavgift.
Inntil det installeres nye elbil ladere hvor el-bil eiere betaler sine faktiske kostnader etter endt el bil lading blir det foretatt et etteroppgjør for el bil lading ved årets slutt.
Når den faktiske strømutgift for elbil lading overstiger de innbetalte el bil abonnementer adresseres denne kostnad til elbil eiere med VHS ladestasjon.
Det installeres ny elbil ladestasjoner hvor hver elbil betaler med sitt bankkort for sitt forbruk av strøm.

Styrets innstilling: Styret har jobbet for å få på plass en mer rettferdig elbil ladning. Vi har bl.a vært i kontakt med Bærum Elektriske som installerte el-bil ladestasjonene i sin tid. Pga alderen til ladestasjonene antar Bærum Elektriske at vi blir nødt til å bytte ladere fordi hver ladestasjon må ha egen kilowatt måler. Det vil si at vi potensielt må bytte ut alle ladere samt trekke egen styrekabel og «ku-styring», dette vil raskt koste 150.000 kr. Styret har som en mellomløsning økt fastpris for ladekort til el-biler til kr 500/mnd.

I skrivende stund er ikke siste strømfaktura mottatt/ bokført. Basert på uttrekk fra regnskapet per 3.1.23 er strøm for el-bil kostnadsført med kr 85.752. Betalt i leie er kr 63.250. Styret økte kostnaden for ladekort i 4. kvartal, og med det skal vi for 2023 ha et lite overskudd på el-bil lading, selv om budsjettert overskudd vil avhenge av prisutviklingen på strøm. Styret ønsker et lite overskudd for å delfinansiere en fremtidig nødvendig oppgradering av ladestasjonene som vil sørge for at man kun betaler for den strømmen man har brukt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar innføringen til etterretning

2.2 Vask i felles vaskeri betales av hver enkelt seksjonseier

Forslagsstiller: Ann Junita Aalmo

Pr i dag er det ingen avgift ved å vaske eller tørke klær i fellesvaskeri. Strømprisene er tredoblet den senere tid. Det er mange som benytter seg av fellesvaskeri utenom hybelleietakere.

Forslag til vedtak: Det installeres betalingsterminal/løsning ved vaskemaskin og tørketrommel slik at hver seksjonseier som benytter denne tjeneste betaler for den.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslagsstiller.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar innføringen til etterretning.

2.3 Bevisst økonomistyring

Forslagsstiller: Ann Junita Aalmo

Formål: Kostnadseffektiv driftsstyring av Vestre Holmen sameie (VHS)

Vestre Holmen sameie har høye driftskostnader. Det er pr dags dato behov for økt kapital og redusere driftskostnader.

En gjennomgang og eventuelt bytte av leverandøravtaler som: Forsikring, strøm, vaktmester/grøntareal, frekvens på søppeltømming og renhold kan bidra til lavere driftsutgifter for VHS.

Jeg har observert at det er ca 3 søppelcontainere i Flyveien 13 og 11 som er tomme for søppel ved søppeltømming (hver torsdag).

Til orientering koster hver søppelcontainer kr 17.500,- pr år. Det vil si kr 52.500,- rett i søpla (bokstavelig talt) bare i Flyveien 11 og 13. Jeg er overbevist om at det er flere søppelcontainere som er halvfulle og tomme ved tømming ellers i sameiet. Mest sannsynlig er det opptil kr 150.000-200.000,- å spare i driftskostnader på renovasjon (Papp og papir er gratis. Jo flere som sorterer jo færre søppelcontainere trengs).

Vi betaler ca kr 750.000-800.000,- i forsikring til Protector. En telefon til Protector og opplyse dem om at vi vurderer å skifte forsikringsbyrå/"shoppe" forsikringsavtale vil mest sannsynlig utløse en reduksjon i forsikringspremie.

Det samme gjelder med strømleverandør, renhold og vaktmestertjeneste/grøntareal. Til orientering ble det i 2020 betalt kr 550.000,- for grønntareal, kr 300.000,- for vaktmestertjeneste, kr 90.000,- til grøntanlegg og det er ventet en større faktura for felling av trær.

Det bør vurderes om det er behov for så mye løvblåsing, plenklipping og bepleining

av grøntareal som utføres pr i dag.

Mest sannsynlig kan ovennevnte driftskostnad reduseres betraktelig. Samt redusere en del støy fra løvblåser, plenklipper etc.

Det er store kostnader å spare med å gjøre en bevisst økonomistyring. Dette vil på sikt gjøre at vi kan nedbetale fellesgjeld raskere og med det senke felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Alle leverandøravtaler vurderes ved årets slutt for å se om de er kostnadseffektive og om det er behov for å gjøre eventuelle endringer/bytte av leverandør.

Leverandøravtaler legges ut på anbud minimum annethvert år for å kunne sammenligne med eksisterende avtaler. Dette vil skjerpe leverandører til å levere både på pris og utførelse.

Styrets innstilling: Styret takker for gode innspill til bedring av driften. Styret har et bevisst forhold til økonomien og viser til generelle tiltak som har blitt innført høsten 2022. Det kan for eksempel nevnes reduksjon av antall avfallsbeholdere, prisøkning ladekort for el-biler, betaling for bruk av fellesvaskeriet, utleid to næringslokaler i Luftfartsveien 18.

Forslag til vedtak:

Styret fortsetter sitt arbeid med å ha fokus på å drive så kostnadseffektivt som mulig og sikre en god underliggende drift av sameiet.

2.4 Rehabilitering av balkonger

På det ordinære årsmøtet i mai 2021 ble det fremmet forslag til vedtak vedrørende rehabilitering av balkonger. Det foreslås at dette forslag opprettholdes.

Katodisk beskyttelse som er en måte å forhindre rust på armering er ikke nødvendig, jfr epost med Sintef og et annet borettslag som har benyttet seg av katodisk beskyttelse. De fikk rust tilbake etter 6 år.

Dette reduserer kostnad for rehabilitering av balkonger og øker valg av flere leverandører til å utføre rehabiliteringen. Til orientering var det i følge Norconsult kun 3 balkonger som hadde betongskader og de var små. (Undersøkelser foretatt i 2020).

Forslag til vedtak: Balkonger til 3-roms leiligheter er 1. prioritet ved balkongrehabilitering (unntatt Flyveien 13). Undersøkelser som styret v/ Åsa som styreleder blir hensyntatt

Styrets innstilling: Styret har arbeidet grundig med balkongprosjektet, og som vedtatt på ordinært årsmøte i 2022, er det kun 3-roms balkongene i lavblokkene som blir rehabilitert i denne omgang. Vi redegjør nærmere om dette arbeidet ifm punkt 4.

Forslag til vedtak:

Styret har innenfor styringsretten, og med utgangspunkt i ekstern rådgivning, bestemt at balkongene må rehabiliteres med katodisk beskyttelse for å tilfredsstille norsk byggestandard.

2.5 Skjøtselsplan

Det ble nedsatt en arbeidsgruppe (fra nå av kalt «skjøtselsgruppa») som bestod av beboerrepresentantene Helen Kierulf Svane og Tor Kristian Sletengen, i tillegg til styremedlem Britt Elisabeth Hauge. Arbeidsgruppen hadde flere møter i løpet av våren 2022. Innledningsvis ble det brukt tid på å få oversikt over bakgrunn og status for trefellingsprosjektet for så å kunne utarbeide et forslag til ny skjøtselsplan som fremmes for årsmøtet.

Forslag til skjøtelsplan, inkludert tiltaksplan:

Som vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet vil skjøtelsgruppa invitere en arborist med erfaring fra parkområder i urbane strøk i Oslo, til å ha en ordentlig gjennomgang av Vestre Holmen Sameies grøntområder, med det mål å i fellesskap med skjøtelsgruppa:

- Lage en tiltaksplan for opprydning – fjerne flis og fjerne alle stubbene som står igjen ved skånsom stubbefresing.
- Vurdere gjenværende trær i Skogkrafts tiltaksplan på nytt og komme med en ny anbefaling om og ev. når ulike trær bør felles.
- Utarbeide en reell skjøtelsplan på kort og lang sikt for hele grøntområdet vårt, som inkluderer gjenplantning av trær (inkl. hvilke sorter og hvor), samt andre tiltak (f.eks. ulike typer trær og busker med ulike farger, ulik blomstring, slik som rogn, syriner, blodbøk/blodlønn, jasmin m.m.). Her er det også naturlig å konferere med Bymiljøetatens prosjekt «Oslotrær».
- Legge referanse til skjøtelsplanen inn i sameiets vedtekter, slik at denne blir hensyntatt og respektert, uavhengig av styre
- Maskinelt arbeid i forbindelse med rydding og trefelling skal varsles beboerne i god tid før arbeidene igangsettes.
- Bidra til å vurdere og komme med innspill til hva som skal ligge i oppgaveporteføljen til de som drifter sameiets grøntområder.
- Vurdere hva som eventuelt kan utføres som dugnadsarbeid (rydde bed, fjerne løv osv.)
- Det skal også være mulig for beboerne i sameiet å komme med forslag til forbedring og vedlikehold av grøntområdene våre, men det må være en faglig vurdering bak alle valg som foretas. Skjøtelsgruppa har allerede mottatt følgende forslag:

1. Opprettelse av blomstereng(er) på sameiets grøntområder for å bidra til berikelse av det biologiske mangfoldet og skape et matfat for humler og bier. Man kan søke Oslo Kommune om tilskudd til dette. *«90 % av de livsviktige slåttemarkene er forsvunnet, og med dem bier, humler og planter som vi mennesker trenger til matproduksjon. Både Slottsparken og Frognerparken har anlagt blomsterenger for å opprettholde det biologiske mangfoldet. Vi i Vestre Holmen sameie har et eksepsjonelt stort og grønt fellesareal. Mye av arealet er i dag beplantet med gress. For biene og humlene er gress som en ørken - det er ikke mat der. Det foreslås at det opprettes en arbeidsgruppe som skal se på hvordan vi eventuelt kan la et område med gress vokse til en blomstereng, slik at det blir et matfat for humler, bier og sommerfugler. Blomsterenger etableres av estetiske grunner, for berikelse av biologisk mangfold (planter) og av hensyn til urbant landbruk (pollinering).»*
2. En annen beboer har spilt inn muligheten for å sette krav til bruk av ikke-giftige ugressmiddel osv. på sameiets grøntområder, og mulighet for gartner å bytte til elektriske gressklippere og traktorer for å redusere unødig forurensning og bråk. Dette ville være i tråd med styrets visjon, som står på sameiets hjemmeside: *«Vi ønsker å skape et inkluderende bomiljø og det oppfordres til et bevisst forhold til miljø, forurensning og til et bærekraftig miljø.»*

Forslag til vedtak: Det vedtas opprettelse av en skjøtelsplan hvor arbeidsgruppas innstilling danner utgangspunktet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak vurderingene og forslag til vedtak arbeidsgruppen har gjort.

2.6 Forslag om endring av vedtekter for Vestre Holmen sameie - § 6

Forslagsstillere: Sletengen / Rief

Følgende tekst erstatter tekst i dagens vedtekter (§ 6). Ny tekst er uthevet og understreket.

§ 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) vedlikehold og forvalte eiendommens veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) vedlikehold og pleie eiendommens grøntarealer i tråd med profesjonelle arboristers anbefalinger og med vekt på skånsom skjøtsel av trær og vegetasjon, også med tanke på vern av insekter, fugler og ville dyr. Nyplanting skal utføres etter profesjonelle råd. Det skal utarbeides skjøtselsplan med konkrete forslag til vedlikehold av grøntarealer og nyplanting på kort og lang sikt. Skjøtselsplanen oppdateres årlig av en skjøtselskomité og presenteres for årsmøtet. Skjøtselskomiteen skal bestå av én representant fra styret og minst to representanter fra sameiet.

c) 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.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar forslaget til endringer i vedtektenes § 6.

Styrets innstilling: Styret støtter opprettelsen av en skjøtselskomitee, og ønsker at komiteens deltakere velges ifm ordinært årsmøte annen hvert år. Første gang i 2023, hvor valgkomiteen er ansvarlig for innstilling og forslag til vedtak i forbindelse med ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

Det opprettes en skjøtselskomitee hvor deltakerne velges for to år, første gang i 2023, hvor valgkomiteen er ansvarlig for innstilling og forslag til vedtak i forbindelse med ordinært årsmøte

2.7 Forslag til vedtak om endringer i vedtektene § 17

Forslagsstillere: Sletengen / Rief

Følgende tekst erstatter tekst i dagens vedtekter (§ 17). Ny tekst er uthevet og understreket.

§ 17 Styret

Første ledd: Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder, nestleder, inntil 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal selv bo i sameiet i perioden de er valgt for.

Nytt avsnitt i slutten av paragrafen: Styret plikter å gi sameierne tilstrekkelig informasjon om planlagte eller pågående prosjekter. Informasjonen skal være utformet slik at alle sameiere, også de som ikke har erfaring eller særlig kunnskap på området, har lik tilgang og mulighet til å forstå innholdet i informasjonen styret kommuniserer.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar foreslåtte endringer i vedtektenes § 17

Styrets innstilling: **Motforslag fra styret med utgangspunkt i tekst fra forslagsstillere (uthevet tekst)**

§ 17 Styret

Første ledd: Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder, nestleder, inntil 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. **Styremedlemmer og varamedlemmer skal selv være eier i sameiet i perioden de er valgt for.**

Nytt avsnitt i slutten av paragrafen: **Styret plikter å gi sameierne tilstrekkelig informasjon om planlagte eller pågående prosjekter. Informasjonen skal være utformet på en lettforståelig måte.**

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets foreslåtte endringer i vedtektenes § 17.

2.8 Tilleggsforslag - Vedtektsgruppe

Forslaget fremmes under forutsetning av at ett eller flere av forslagene om vedtektsendringer ikke får tilstrekkelig flertall.

Forslag til vedtak: Styret oppnevner en gruppe blant sameierne til utarbeidelse av forslag til neste års ordinære årsmøte om endringer i vedtektene, med formål å:

a) ivareta hensyn til en rasjonell og økologisk forsvarlig naturforvaltning,

b) sikre en bedre informasjon fra styret til sameierne om store utbyggings- og vedlikeholdsprosjekter

c) sikre bedre kontroll med styrets disposisjoner i slike saker

Styrets innstilling: Styret er sameiets organ for gjennomføring av sameiets drift og annen forvaltning. Dette følger av eierseksjonsl. §57. I tillegg har vi nylig vedtatt en styreinstruks. Kontrollen tilligger

årsmøtet. De punktene som forslagsstillerne fremhever kan enklere tas inn ved revisjon av styreinstruksen.

Forslag til vedtak:

Forslaget tas ikke til følge.

2.9 Ønske om å erverve loftsareal i Stasjonsveien 64

Forslagsstiller: Live Kjenner, hjemmelshaver av seksjonsnummer 158

Hjemmelshaver ønsker å erverve loftsareal over sin leilighet i 3. etg i Stasjonsveien 64, og hjemmelshavers arkitekt er godt i gang med arbeidet. Styret har mottatt skriftlig bekreftelse fra alle seksjonseiere i Stasjonsveien 64 om at de godkjenner et slikt salg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner salg av loftsareal til Live Kjenner, hjemmelshaver av seksjonsnummer 158.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at ekstraordinært årsmøte godkjenner salget, og viser til «Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen Sameie» - vedlegg til sameiets vedtekter som ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2021. På grunn av at tegningene p.t ikke er ferdigstilt stiller vi som forutsetning at det kommer på plass tilfredsstillende tekniske løsninger for rømningsvei, brannsikkerhet og ventilasjon (noe styret forstår at arkitekten fortsatt jobber med, og selvsagt vil ta hensyn til). Med utgangspunkt i Kjenners takst og styrets kvalitetssikring av taksten har vi oppnådd enighet om en kvadratmeterpris på kr 10.416. Det vil gi kr ved kjøp av inntil kvm.

2.10 Utvidelse av loft - seksjonsnummer 159

Forslagsstillere: Ulrikke Bryn Wethal og Simen Hammersvik

Hjemmelshavere ønsker å søke om utvidelse av sitt loft i samme søknadsprosess som Kjenner, og ønsker derfor å erverve de resterende 6 kvm som «Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen Sameie» gir adgang til.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner salg av loftsareal til Ulrikke Bryn Wethal og Simen Hammersvik, hjemmelshavere av seksjonsnummer 159.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at ekstraordinært årsmøte godkjenner salget, og viser til «Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen Sameie» - vedlegg til sameiets vedtekter. På grunn av at tegningene p.t ikke er ferdigstilt stiller vi som forutsetning at det kommer på plass tilfredsstillende tekniske løsninger for rømningsvei, brannsikkerhet og ventilasjon (noe styret forstår at arkitekten fortsatt jobber med, og selvsagt vil ta hensyn til). Med utgangspunkt i Kjenners takst og styrets kvalitetssikring av taksten har vi oppnådd enighet om en kvadratmeterpris på kr 10.416, dvs kr 62.500 for 6 kvm.

3. Informasjon om takarbeidet

Styret v/Gry Sørensen og John Kåre Stenwig informerer om takprosjektet med tilhørende arbeid knyttet til rekkverkene på de franske balkongene, luftstrekke (Telia), fuglegitter, piper og gjenstående arbeid. Kostnaden for arbeidet kommer vi tilbake til under punkt 5.

Forslag til vedtak: Tas til etterretning

4. Informasjon om balkongarbeidet

Gry Sørensen og Britt Elisabeth Hauge informerer om balkongarbeidet med tilhørende økonomi og fremdriftsplan. Som tidligere informert om ble det behov for å utløse opsjonen i avtalen med Con-Rehab AS knyttet til katodisk beskyttelse for å sikre at arbeidet som utføres er i tråd med kravene i Norsk Standard. Vår uavhengige betongekspert som bistår oss i arbeidet, Olav Ødegaard, deler sin vurdering og er tilgjengelig for å svare på de spørsmål det ekstraordinære årsmøtet måtte ha.

Forslag til vedtak: Tas til etterretning

5. Informasjon om økonomien

Styret ønsker å orientere om status på økonomien. Dette er basert på foreløpig resultat, og en grundig gjennomgang vil bli gjennomført ved ordinært årsmøte. Styret har hatt mange initiativer for å både øke leieinntekter og redusere kostnader. Ved utgangen av året har sameiet et overskudd på ca. kr 2,2 millioner, dersom vi ser bort fra tak og balkongarbeidene utført i 2022. Ut fra det hevder styret at underliggende drift er forsvarlig. Styret har også forhandlet frem og refinansiert gamle lån fra 10 års nedbetaling til 25 års nedbetaling.

Forslag til vedtak: Tas til etterretning

6. Informasjon om Flyveien 11

«Prosjekt Flyveien 11» handler om å gjøre om dagens hybler inkludert vaskeriet til 4 leiligheter. Tegningene er godkjent av Plan og Bygg. Temaet ble utsatt da tiden ikke strakk til i årsmøtet juni 2022.

I henhold til ønske på årsmøtet har styret etablert en arbeidsgruppe på tre personer som har sett nærmere på «Prosjekt Flyveien 11». Prosjektgruppen har bestått av Lise Bjørnen, Lisbeth Risnes og Bente Sverdrup fra styret. Prosjektgruppen har sett på tre alternativer for «Prosjekt Flyveien 11», og har gjennomgått økonomien i prosjektet og også de tegningene som er godkjent av Plan og Bygg. De tre alternativene prosjektgruppen har vurdert er:

1. Salg av «Prosjekt Flyveien 11»
2. Fortsette som før, følge opp at vi maksimerer inntekter og minimerer kostnader
3. Fortsette med hyblene og bygge om fellesvaskeriet til et fellesområde til bruk for oss som bor her. eks. festlokale og treningsrom.

Styrets kommentar til de tre alternativene:

1. Eiendomsmarked har endret seg vesentlig fra våren 2022 hvor det var gode priser og optimisme i eiendomsmarkedet. Styret har vært i kontakt med to eiendomsmeglere, Eie og Nordvik. Det anbefales at prosjektet avventes til markedet blir bedre.
2. I lys av et bedre utleiemarked har styret arbeidet med både å øke leieinntektene og redusere kostnadene relatert til hyblene. Alle hyblene er nå leid ut. Styret har gjennomgått avtalene og viderefakturerer kostnader til wifi. Dette har redusert

kostnader pr år med kr 42.000. På den måten skal styret få et bedre grunnlag for å vurdere lønnsomhet ved et eventuelt salg av prosjektet.

a) Inntekter fra hyblene vil i 2022 bli ca kr 502.000

b) Kostnader for hyblene vil i 2022 bli ca kr 314.000

Overskudd ca kr 188.000/ per sameier kr 1.140

Budsjett 2023 ca kr 334.000/ per sameier kr 2.039

c) Fellesvaskeriet;

i) Inntekter (budsjett i 2023 kr 20.000)

ii) Kostnader kr 96.000 (budsjett i 23 kr 75.000)

(strøm til oppvarming av vaskekjeller kr 76.000, samt reparasjon av vaskemaskin ca. kr 20.000)

3. I lys av innspill fra prosjektgruppen ser nå styret på alternative bruksområder for kjellerlokalene før beslutning tas. Eksempelvis se om det er mulig å gjøre om dagens fellesvaskeri til et sosialt område, som alle i sameiet kan leie, og med det få inntekter som utligner dagens kostnader til strøm og fremtidig vedlikehold. Styret vil i 2023 ser på hva det vil koste å gjøre om fellesvaskeriet til et lokale som sameierne kan leie til ulike sosiale formål. Grunnlaget vil bli fremlagt på neste ordinære årsmøte.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at salg av «prosjekt Flyveien 11» avvortes, gitt dagens marked. Styret skal legge til rette for at prosjektet er klart for salg dersom dette besluttet vedtatt på et fremtidig årsmøte.

Styret skal sørge for at prosjektet opprettholder godkjenning til ombygging, og be om at tegninger som omhandler parkering og gangsti oppdateres basert på innspill fra årsmøtet i 2022.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling tas til etterretning

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen sameie
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen sameie tirsdag 24.01.2023 kl. 18:00 - Persbråten VGS.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Even Gorman, ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Ruth Ida Andreassen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 30 seksjonseiere, samt 10 fullmakter.

Fra ABBL møtte Even Gorman

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Helen Kierulf Svane

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Utsatte saker fra ordinært årsmøte og øvrige saker fra beboere

2.1 Kostnad for el-bil lading betales av den enkelte el-bil eier

Forslagsstiller: Ann Junita Aalmo

Pr i dag koster det kr 250,- i måneden for å lade el bil ved VHS el bil ladestasjon. Dette el bil abonnement har vært uendret i flere år. Strøm prisene er tredoblet den senere tid. Det differensieres ikke mellom større, mindre elbiler eller hybridbiler. Kjøreskolen betaler samme avgift som seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Hver el bil eier betaler for sin el bil lading.

Pr i dag fordeles strømkostnad for elbil lading på alle seksjonseiere når el bil strømkostnaden overstiger den innbetalte abonnementsavgift. Inntil det installeres nye elbil ladere hvor el-bil eiere betaler sine faktiske kostnader etter endt el bil lading blir det foretatt et etteroppgjør for el bil lading ved årets slutt. Når den faktiske strømutgift for elbil lading overstiger de innbetalte el bil abonnementer adresseres denne kostnad til elbil eiere med VHS ladestasjon. Det installeres ny elbil ladestasjoner hvor hver elbil betaler med sitt bankkort for sitt forbruk av strøm.

Styrets innstilling

Styret har jobbet for å få på plass en mer rettferdig elbil ladning. Vi har bl.a vært i kontakt med Bærum Elektriske som installerte el-bil ladestasjonene i sin tid. Pga alderen til ladestasjonene antar Bærum Elektriske at vi blir nødt til å bytte ladere fordi hver ladestasjon må ha egen kilowatt måler. Det vil si at vi potensielt må bytte ut alle ladere samt trekke egen styrekabel og «ku-styring», dette vil raskt koste 150.000 kr. Styret har som en mellomløsning økt fastpris for ladekort til el-biler til kr 500/mnd.

I skrivende stund er ikke siste strømfaktura mottatt/ bokført. Basert på uttrekk fra regnskapet per 3.1.23 er strøm for el-bil kostnadsført med kr 85.752. Betalt i leie er kr 63.250. Styret økte kostnaden for ladekort i 4. kvartal, og med det skal vi for 2023 ha et lite overskudd på el-bil lading, selv om budsjettert overskudd vil avhenge av prisutviklingen på strøm. Styret ønsker et lite overskudd for å delfinansiere en fremtidig nødvendig oppgradering av ladestasjonene som vil sørge for at man kun betaler for den strømmen man har brukt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar innføringen til etterretning

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt mot 5 stemmer. Innføringen av høyere månedlig avgift ble tatt til etterretning.

2.2 Vask i felles vaskeri betales av hver enkelt seksjonseier

Forslagsstiller: Ann Junita Aalmo

Pr i dag er det ingen avgift ved å vaske eller tørke klær i fellesvaskeri. Strømprisene er tredoblet den senere tid. Det er mange som benytter seg av fellesvaskeri utenom hybelleietakere.

Forslag til vedtak:

Det installeres betalingsterminal/løsning ved vaskemaskin og tørketrommel slik at hver seksjonseier som benytter denne tjeneste betaler for den.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslagsstiller.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar innføringen til etterretning.

Vedtak:

Allerede etablert innføring av foreslått løsning ble tatt til etterretning

2.3 Bevisst økonomistyring

Forslagsstiller: Ann Junita Aalmo

Formål: Kostnadseffektiv driftsstyring av Vestre Holmen sameie (VHS)

Vestre Holmen sameie har høye driftskostnader. Det er pr dags dato behov for økt kapital og redusere driftskostnader.

En gjennomgang og eventuelt bytte av leverandøravtaler som: Forsikring, strøm, vaktmester/grøntareal, frekvens på søppeltømming og renhold kan bidra til lavere driftsutgifter for VHS.

Jeg har observert at det er ca 3 søppelcontainere i Flyveien 13 og 11 som er tomme for søppel ved søppeltømming (hver torsdag).

Til orientering koster hver søppelcontainer kr 17.500,- pr år. Det vil si kr 52.500,- rett i søpla (bokstavelig talt) bare i Flyveien 11 og 13. Jeg er overbevist om at det er flere søppelcontainere som er halvfulle og tomme ved tømming ellers i sameiet. Mest sannsynlig er det opptil kr 150.000-200.000,- å spare i driftskostnader på renovasjon (Papp og papir er gratis. Jo flere som sorterer jo færre søppelcontainere trengs).

Vi betaler ca kr 750.000-800.000,- i forsikring til Protector. En telefon til Protector og opplyse dem om at vi vurderer å skifte forsikringsbyrå/"shoppe" forsikringsavtale vil mest sannsynlig utløse en reduksjon i forsikringspremie.

Det samme gjelder med strømlleverandør, renhold og vaktmestertjeneste/grøntareal. Til orientering ble det i 2020 betalt kr 550.000,- for grønntareal, kr 300.000,- for vaktmestertjeneste, kr 90.000,- til grønntanlegg og det er ventet en større faktura for felling av trær.

Det bør vurderes om det er behov for så mye løvblåsing, plenklipping og bepleining av grønntareal som utføres pr i dag.

Mest sannsynlig kan ovennevnte driftskostnad reduseres betraktelig. Samt redusere en del støy fra løvblåser, plenklipper etc.

Det er store kostnader å spare med å gjøre en bevisst økonomistyring. Dette vil på sikt gjøre at vi kan nedbetale fellesgjeld raskere og med det senke felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Alle leverandøravtaler vurderes ved årets slutt for å se om de er kostnadseffektive og om det er behov for å gjøre eventuelle endringer/bytte av leverandør.

Leverandøravtaler legges ut på anbud minimum annethvert år for å kunne sammenligne med eksisterende avtaler. Dette vil skjerpe leverandører til å levere både på pris og utførelse.

Styrets innstilling:

Styret takker for gode innspill til bedring av driften. Styret har et bevisst forhold til økonomien og viser til generelle tiltak som har blitt innført høsten 2022. Det kan for eksempel nevnes reduksjon av antall avfallsbeholdere, prisøkning ladekort for el-biler, betaling for bruk av fellesvaskeriet, utleid to næringslokaler i Luftfartsveien 18.

Forslag til vedtak:

Styret fortsetter sitt arbeid med å ha fokus på å drive så kostnadseffektivt som mulig og sikre en god underliggende drift av sameiet.

Vedtak:

Styret fortsetter sitt arbeid med å ha fokus på å drive så kostnadseffektivt som mulig og sikre en god underliggende drift av sameiet.

Styrets forslag ble vedtatt mot 2 stemmer.

2.4 Rehabilitering av balkonger

Sak 4 ble gjennomgått før sak 2.4 ble behandlet, slik at eierne kunne få mer informasjon om de vurderingene som er gjort.

På det ordinære årsmøtet i mai 2021 ble det fremmet forslag til vedtak vedrørende rehabilitering av balkonger. Det foreslås at dette forslag opprettholdes.

Katodisk beskyttelse som er en måte å forhindre rust på armering er ikke nødvendig, jfr epost med Sintef og et annet borettslag som har benyttet seg av katodisk beskyttelse. De fikk rust tilbake etter 6 år.

Dette reduserer kostnad for rehabilitering av balkonger og øker valg av flere leverandører til å utføre rehabiliteringen. Til orientering var det i følge Norconsult kun 3 balkonger som hadde betongskader og de var små. (Undersøkelser foretatt i 2020).

Forslag til vedtak:

Balkonger til 3-roms leiligheter er 1. prioritet ved balkongrehabilitering (unntatt Flyveien 13). Undersøkelser som styret v/ Åsa som styreleder blir hensyntatt

Styrets innstilling:

Styret har arbeidet grundig med balkongprosjektet, og som vedtatt på ordinært årsmøte i 2022, er det kun 3-roms balkongene i lavblokkene som blir rehabilitert i denne omgang. Vi redegjør nærmere om dette arbeidet ifm punkt 4.

Forslag til vedtak:

Styret har innenfor styringsretten, og med utgangspunkt i ekstern rådgivning, bestemt at balkongene må rehabiliteres med katodisk beskyttelse for å tilfredsstille norsk byggestandard.

Vedtak:

Styret har innenfor styringsretten, og med utgangspunkt i ekstern rådgivning, bestemt at balkongene må rehabiliteres med katodisk beskyttelse for å tilfredsstille norsk byggestandard.

2.5 Skjøtelsplan

Det ble nedsatt en arbeidsgruppe (fra nå av kalt «skjøtelsgruppa») som bestod av beboerrepresentantene Helen Kierulf Svane og Tor Kristian Sletengen, i tillegg til styremedlem Britt Elisabeth Hauge. Arbeidsgruppen hadde flere møter i løpet av våren 2022. Innledningsvis ble det brukt tid på å få oversikt over bakgrunn og status for trefellingsprosjektet for så å kunne utarbeide et forslag til ny skjøtelsplan som fremmes for årsmøtet.

Forslag til skjøtelsplan, inkludert tiltaksplan:

Som vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet vil skjøtelsgruppa invitere en arborist med erfaring fra parkområder i urbane strøk i Oslo, til å ha en ordentlig gjennomgang av Vestre Holmen Sameies grøntområder, med det mål å i fellesskap med skjøtelsgruppa:

- Lage en tiltaksplan for opprydning – fjerne flis og fjerne alle stubbene som står igjen ved skånsom stubbefresing.
- Vurdere gjenværende trær i Skogkrafts tiltaksplan på nytt og komme med en ny anbefaling om og ev. når ulike trær bør felles.
- Utarbeide en reell skjøtelsplan på kort og lang sikt for hele grøntområdet vårt, som inkluderer gjenplantning av trær (inkl. hvilke sorter og hvor), samt andre tiltak (f.eks. ulike typer trær og busker med ulike farger, ulike blomstring, slik som rogn, syriner, blodbøk/blodlønn, jasmin m.m.). Her er det også naturlig å konferere med Bymiljøetatens prosjekt «Oslotrær».
- Legge referanse til skjøtelsplanen inn i sameiets vedtekter, slik at denne blir

hensyntatt og respektert, uavhengig av styre

- Maskinelt arbeid i forbindelse med rydding og trefelling skal varsles beboerne i god tid før arbeidene igangsettes.
- Bidra til å vurdere og komme med innspill til hva som skal ligge i oppgaveporteføljen til de som drifter sameiets grøntområder.
- Vurdere hva som eventuelt kan utføres som dugnadsarbeid (rydde bed, fjerne løv osv.)
- Det skal også være mulig for beboerne i sameiet å komme med forslag til forbedring og vedlikehold av grøntområdene våre, men det må være en faglig vurdering bak alle valg som foretas. Skjøtselsgruppa har allerede mottatt følgende forslag:

1. Opprettelse av blomstereng(er) på sameiets grøntområder for å bidra til berikelse av det biologiske mangfoldet og skape et matfat for humler og bier. Man kan søke Oslo Kommune om tilskudd til dette. *«90 % av de livsviktige slåttemarkene er forsvunnet, og med dem bier, humler og planter som vi mennesker trenger til matproduksjon. Både Slottsparken og Frognerparken har anlagt blomsterenger for å opprettholde det biologiske mangfoldet. Vi i Vestre Holmen sameie har et eksepsjonelt stort og grønt fellesareal. Mye av arealet er i dag beplantet med gress. For biene og humlene er gress som en ørken - det er ikke mat der. Det foreslås at det opprettes en arbeidsgruppe som skal se på hvordan vi eventuelt kan la et område med gress vokse til en blomstereng, slik at det blir et matfat for humler, bier og sommerfugler. Blomsterenger etableres av estetiske grunner, for berikelse av biologisk mangfold (planter) og av hensyn til urbant landbruk (pollinering).»*
2. En annen beboer har spilt inn muligheten for å sette krav til bruk av ikke-giftige ugressmiddel osv. på sameiets grøntområder, og mulighet for gartner å bytte til elektriske gressklippere og traktorer for å redusere unødige forurensing og bråk. Dette ville være i tråd med styrets visjon, som står på sameiets hjemmeside: «Vi ønsker å skape et inkluderende bomiljø og det oppfordres til et bevisst forhold til miljø, forurensning og til et bærekraftig miljø.»

Forslag til vedtak:

Det vedtas opprettelse av en skjøtselsplan hvor arbeidsgruppas innstilling danner utgangspunktet.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak vurderingene og forslag til vedtak arbeidsgruppen har gjort.

Vedtak:

Opprettelse av en skjøtselsplan hvor arbeidsgruppas innstilling danner utgangspunktet ble enstemmig vedtatt.

2.6 Forslag om endring av vedtekter for Vestre Holmen sameie - § 6

Forslagsstillere: Sletengen / Rief

Følgende tekst erstatter tekst i dagens vedtekter (§ 6). Ny tekst er uthevet og understreket.

§ 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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Sameiet skal blant annet:

a) vedlikehold og forvalte eiendommens veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) **vedlikehold og pleie eiendommens grøntarealer i tråd med profesjonelle**

arboristers anbefalinger og med vekt på skånsom skjøtsel av trær og vegetasjon, også med tanke på vern av insekter, fugler og ville dyr. Nyplanting skal utføres etter profesjonelle råd. Det skal utarbeides skjøtselsplan med konkrete forslag til vedlikehold av grøntarealer og nyplanting på kort og lang sikt. Skjøtselsplanen oppdateres årlig av en skjøtselskomité og presenteres for årsmøtet. Skjøtselskomiteen skal bestå av én representant fra styret og minst to representanter fra sameiet.

c) 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.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet vedtar forslaget til endringer i vedtektenes § 6.

Styrets innstilling:

Styret støtter opprettelsen av en skjøtselskomitee, og ønsker at komiteens deltakere velges ifm ordinært årsmøte annen hvert år. Første gang i 2023, hvor valgkomiteen er ansvarlig for innstilling og forslag til vedtak i forbindelse med ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

Det opprettes en skjøtselskomitee hvor deltakerne velges for to år, første gang i 2023, hvor valgkomiteen er ansvarlig for innstilling og forslag til vedtak i forbindelse med ordinært årsmøte

Vedtak:

Endring av vedtektenes § 6 ble enstemmig vedtatt sammen med opprettelsen av en skjøtselskomité hvor deltakere velges ifm ordinært årsmøte annen hvert år. Første gang i 2023, hvor valgkomiteen er ansvarlig for innstilling og forslag til vedtak i forbindelse med ordinært årsmøte.

2.7 Forslag til vedtak om endringer i vedtektene § 17

Forslagsstillere: Sletengen / Rief

Følgende tekst erstatter tekst i dagens vedtekter (§ 17). Ny tekst er uthevet og understreket.

§ 17 Styret

Første ledd: Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder, nestleder, inntil 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal selv bo i sameiet i perioden de er valgt for.

Nytt avsnitt i slutten av paragrafen: Styret plikter å gi sameierne tilstrekkelig informasjon om planlagte eller pågående prosjekter. Informasjonen skal være utformet slik at alle sameiere, også de som ikke har erfaring eller særlig kunnskap på området, har lik tilgang og mulighet til å forstå innholdet i informasjonen styret kommuniserer.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet vedtar foreslåtte endringer i vedtektenes § 17

Styrets innstilling:

Motforslag fra styret med utgangspunkt i tekst fra forslagsstillere (uthevet tekst)

§ 17 Styret

Første ledd: Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder, nestleder, inntil 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal selv være eier i sameiet i perioden de er valgt for.

Nytt avsnitt i slutten av paragrafen: Styret plikter å gi sameierne tilstrekkelig informasjon om planlagte eller pågående prosjekter. Informasjonen skal være utformet på en lettforståelig måte.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets foreslåtte endringer i vedtektenes § 17.

Vedtak:

Behandlingen av endringene i første ledd ble besluttet utsatt til det foreligger et bedre forslag. Et slikt forslag må meldes inn dersom noen ønsker paragrafen endret. Styrets forslag var et motforslag som en konsekvens av at foreslåtte endringer ble meldt inn, og det kom frem i møtet at styret ikke nødvendigvis mener at paragrafen må endres fra dagens utgangspunkt.

Nytt avsnitt i slutten av paragrafen: Styret plikter å gi sameierne tilstrekkelig informasjon om planlagte eller pågående prosjekter. Informasjonen skal være utformet på en lettforståelig måte.

Styrets forslag til nytt avsnitt ble enstemmig vedtatt.

2.8 Tilleggsforslag - Vedtektsgruppe

Forslaget fremmes under forutsetning av at ett eller flere av forslagene om vedtektsendringer ikke får tilstrekkelig flertall.

Forslag til vedtak:

Styret oppnevner en gruppe blant sameierne til utarbeidelse av forslag til neste års ordinære årsmøte om endringer i vedtektene, med formål å:

- a) ivareta hensyn til en rasjonell og økologisk forsvarlig naturforvaltning,
- b) sikre en bedre informasjon fra styret til sameierne om store utbyggings- og vedlikeholdsprosjekter
- c) sikre bedre kontroll med styrets disposisjoner i slike saker

Styrets innstilling:

Styret er sameiets organ for gjennomføring av sameiets drift og annen forvaltning. Dette følger av eierseksjonsl. §57. I tillegg har vi nylig vedtatt en styreinstruks. Kontrollen tilligger årsmøtet. De punktene som forslagsstillerne fremhever kan enklere tas inn ved revisjon av styreinstruksen.

Forslag til vedtak:

Forslaget tas ikke til følge.

Vedtak:

Forslaget ble ikke tatt til følge.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

2.9 Ønske om å erverve loftsareal i Stasjonsveien 64

Forslagsstiller: Live Kjenner, hjemmelshaver av seksjonsnummer 158

Hjemmelshaver ønsker å erverve loftsareal over sin leilighet i 3. etg i Stasjonsveien 64, og hjemmelshavers arkitekt er godt i gang med arbeidet. Styret har mottatt skriftlig bekreftelse fra alle seksjonseiere i Stasjonsveien 64 om at de godkjenner et slikt salg.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner salg av loftsareal til Live Kjenner, hjemmelshaver av seksjonsnummer 158.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at ekstraordinært årsmøte godkjenner salget, og viser til «Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen Sameie» - vedlegg til sameiets vedtekter som ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2021. På grunn av at tegningene p.t ikke er ferdigstilt stiller vi som forutsetning at det kommer på plass tilfredsstillende tekniske løsninger for rømningsvei, brannsikkerhet og ventilasjon (noe styret forstår at arkitekten fortsatt jobber med, og selvsagt vil ta hensyn til). Med utgangspunkt i Kjenners takst og styrets kvalitetssikring av taksten har vi oppnådd enighet om en kvadratmeterpris på kr 10.416. Det vil gi kr ved kjøp av inntil kvm.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente enstemmig salg av loftsareal til Live Kjenner, hjemmelshaver av seksjonsnummer 158, med forutsetningene nevnt i styrets innstilling.

2.10 Utvidelse av loft - seksjonsnummer 159

Forslagsstillere: Ulrikke Bryn Wethal og Simen Hammersvik

Hjemmelshavere ønsker å søke om utvidelse av sitt loft i samme søknadsprosess som Kjenner, og ønsker derfor å erverve de resterende 6 kvm som «Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen Sameie» gir adgang til.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner salg av loftsareal til Ulrikke Bryn Wethal og Simen Hammersvik, hjemmelshavere av seksjonsnummer 159.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at ekstraordinært årsmøte godkjenner salget, og viser til «Retningslinjer/vilkår for kjøp av loft/kjeller, i Vestre Holmen Sameie» - vedlegg til sameiets vedtekter. På grunn av at tegningene p.t ikke er ferdigstilt stiller vi som forutsetning at det kommer på plass tilfredsstillende tekniske løsninger for rømningsvei, brannsikkerhet og ventilasjon (noe styret forstår at arkitekten fortsatt jobber med, og selvsagt vil ta hensyn til). Med utgangspunkt i Kjenners takst og styrets kvalitetssikring av taksten har vi oppnådd enighet om en kvadratmeterpris på kr 10.416, dvs kr 62.500 for 6 kvm.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente enstemmig salg av loftsareal til Ulrike Bryn Wethal og Simen Hammersvik, hjemmelshavere av seksjonsnummer 159, med de forutsetninger som nevnt i styrets innstilling.

3. Informasjon om takarbeidet

Styret v/Gry Sørensen og John Kåre Stenwig informerer om takprosjektet med tilhørende arbeid knyttet til rekkverkene på de franske balkongene, luftstrekke (Telia), fuglegitter, piper og gjenstående arbeid. Kostnaden for arbeidet kommer vi tilbake til under punkt 5.

Vedtak:

Tatt til etterretning

4. Informasjon om balkongarbeidet

Gry Sørensen og Britt Elisabeth Hauge informerer om balkongarbeidet med tilhørende økonomi og fremdriftsplan. Som tidligere informert om ble det behov for å utløse opsjonen i avtalen med Con-Rehab AS knyttet til katodisk beskyttelse for å sikre at arbeidet som utføres er i tråd med kravene i Norsk Standard. Vår uavhengige betongekspert som bistår oss i arbeidet, Olav Ødegaard, deler sin vurdering og er tilgjengelig for å svare på de spørsmål det ekstraordinære årsmøtet måtte ha.

Vedtak:

Tatt til etterretning

5. Informasjon om økonomien

Styret ønsker å orientere om status på økonomien. Dette er basert på foreløpig resultat, og en grundig

gjennomgang vil bli gjennomført ved ordinært årsmøte.

Styret har hatt mange initiativer for å både øke leieinntekter og redusere kostnader. Ved utgangen av

året har sameiet et overskudd på ca. kr 2,2 millioner, dersom vi ser bort fra tak og balkongarbeidene

utført i 2022. Ut fra det hevder styret at underliggende drift er forsvarlig.

Styret har også forhandlet frem og refinansiert gamle lån fra 10 års nedbetaling til 25 års nedbetaling.

Vedtak:

Tatt til etterretning

6. Informasjon om Flyveien 11

«Prosjekt Flyveien 11» handler om å gjøre om dagens hybler inkludert vaskeriet til 4 leiligheter. Tegningene er godkjent av Plan og Bygg. Temaet ble utsatt da tiden ikke strakk til i årsmøtet juni 2022.

I henhold til ønske på årsmøtet har styret etablert en arbeidsgruppe på tre personer som har sett nærmere på «Prosjekt Flyveien 11». Prosjektgruppen har bestått av Lise Bjørnen, Lisbeth Risnes og Bente Sverdrup fra styret. Prosjektgruppen har sett på tre alternativer for «Prosjekt Flyveien 11», og har gjennomgått økonomien i prosjektet og også de tegningene som er godkjent av Plan og Bygg. De tre alternativene prosjektgruppen har vurdert er:

1. Salg av «Prosjekt Flyveien 11»
2. Fortsette som før, følge opp at vi maksimerer inntekter og minimerer kostnader
3. Fortsette med hyblene og bygge om fellesvaskeriet til et fellesområde til bruk for oss som bor her. eks. festlokale og treningsrom.

Styrets kommentar til de tre alternativene:

1. Eiendomsmarked har endret seg vesentlig fra våren 2022 hvor det var gode priser og optimisme i eiendomsmarkedet. Styret har vært i kontakt med to eiendomsmeglere, Eie og Nordvik. Det anbefales at prosjektet avventes til markedet blir bedre.
2. I lys av et bedre utleiemarked har styret arbeidet med både å øke leieinntektene og redusere kostnadene relatert til hyblene. Alle hyblene er nå leid ut. Styret har gjennomgått avtalene og viderefakturerer kostnader til wifi. Dette har redusert kostnader pr år med kr 42.000. På den måten skal styret få et bedre grunnlag for å vurdere lønnsomhet ved et eventuelt salg av prosjektet.

a) Inntekter fra hyblene vil i 2022 bli ca kr 502.000

b) Kostnader for hyblene vil i 2022 bli ca kr 314.000

Overskudd ca kr 188.000/ per sameier kr 1.140

Budsjett 2023 ca kr 334.000/ per sameier kr 2.039

c) Fellesvaskeriet;

i) Inntekter (budsjett i 2023 kr 20.000)

ii) Kostnader kr 96.000 (budsjett i 23 kr 75.000)

(strøm til oppvarming av vaskekjeller kr 76.000, samt reparasjon av vaskemaskin ca. kr 20.000)

3. I lys av innspill fra prosjektgruppen ser nå styret på alternative bruksområder for kjellerlokalene før beslutning tas. Eksempelvis se om det er mulig å gjøre om dagens fellesvaskeri til et sosialt område, som alle i sameiet kan leie, og med det få inntekter som utligner dagens kostnader til strøm og fremtidig vedlikehold. Styret vil i 2023 ser på hva det vil koste å gjøre om fellesvaskeriet til et lokale som sameierne kan leie til ulike sosiale formål. Grunnlaget vil bli fremlagt på neste ordinære årsmøte.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at salg av «prosjekt Flyveien 11» avventes, gitt dagens marked. Styret skal legge til rette for at prosjektet er klart for salg dersom dette besluttet vedtatt på et fremtidig årsmøte.

Styret skal sørge for at prosjektet opprettholder godkjenning til ombygging, og be om at tegninger som omhandler parkering og gangsti oppdateres basert på innspill fra årsmøtet i 2022.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling tas til etterretning

Vedtak:

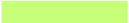
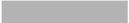
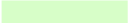
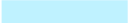
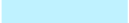
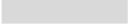
Tatt til etterretning

Protokoll ekstraordinært møte for Vestre Holmen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Even Gorman (sign.)	15.02.2023
Protokollvitne	Helen Kierulf Svane (sign.)	06.02.2023

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	171 - Privat skole
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	912 - Grense for foreløpig plan
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.04.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 129744/ 86489817

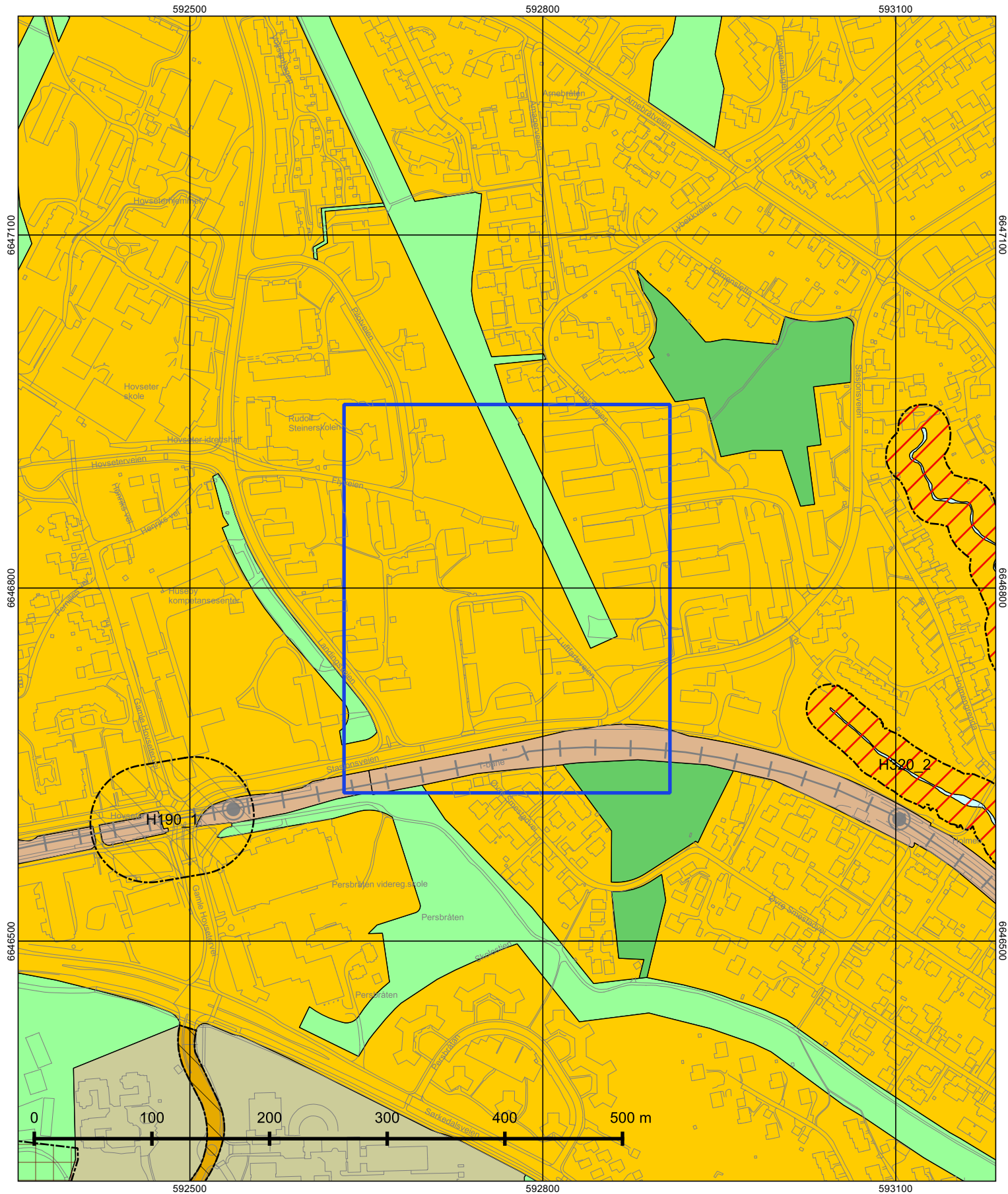
Adresse: FLYVEIEN 1

Gnr/Bnr: 32/568

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3002607

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 25.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 129744/86489817

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002607

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>

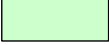
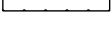
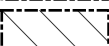
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Andreas Fostad Loeng
FLYVEIEN 1

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86489817
7773528

Vår ref (Saksnr):

Dato: 25.04.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 568

Vi viser til bestilling av 20240425 for FLYVEIEN 1.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



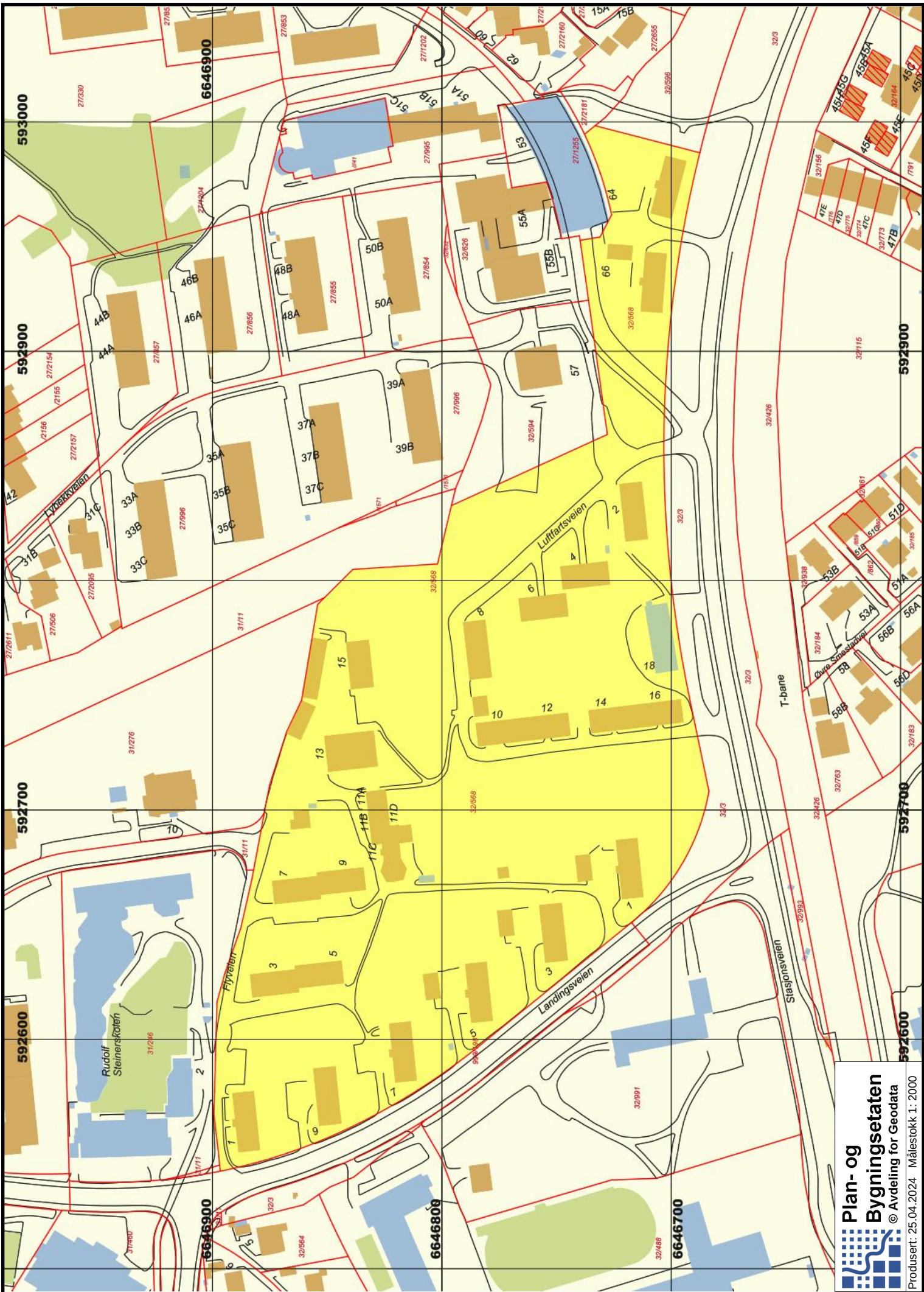
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



S-1733

Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl.,Hov- seterområdet endret reg.pl. for trafikkomr. i sydøst (del av Land ingsvn,Flyvn,Henriks vei og 3013 og 3043,samt felles avkj.

Vedtaksdato: 03.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [197201235](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 24

Knytning(er) mot andre planer: V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR
GNR. 31, BNR. 11 M. FL., OG GNR. 12, BNR. 637 M. FL., HOVSETER - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:

1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett.

Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefarete langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekleleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i

1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.

Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.

Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m².

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.

Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.



S-354GA

Regulerings og bebyggelsesplan for del av Snippen, gnr. 32, bnr. 568, Ullern, Oslo

Vedtaksdato: 27.10.1948

Vedtatt av: Forsynings og gjenreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194801284](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V180455, V071049, V251049N2, 56954

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplan for del av "Snippen" (gnr. 32, bnr. 568) godkjent i reguleringsrådets møte 6. april 1948 (sak. 148/48).

- § 1. Bygningene skal oppføres i mur eller betong med ildfaste etasjeskillere og innredes for beboelse.
 - § 2. Bygningene legges i sådant forhold til de regulerte veier som bebyggelsesplanen viser.
 - § 3. Våningshusene oppføres med det etasjeantall som står angitt på reguleringsplanen.
 - § 4. Felles planerings- og beplantningsplan for hele området skal godkjennes av herredsgartneren. Ingen tomt må beplantes til sjenerende for nabo.
 - § 5. Gjerder skal ikke oppsettes rundt de forskjellige boligblokker.
 - § 6. Det skal være søppelnedkast i hvert trapperom med ventilert søppelrom i kjeller. Utvendige søppelkasser tillates ikke.
 - § 7. Bygningens takform og takvinkel må godkjennes av bygningsvesenet.
 - § 8. Eventuell selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
 - § 9. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 5 og 6 kan tillates av reguleringsrådet innenfor den av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme, hvor særlige grunner taler for det.
- Forøvrig gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Aker.

S-395

Regulering av krysset Sørkedalsvn. - Ringeriksveien - Stasjonsvn. og endret regulering for del av gnr. 32, bnr. 568, Oslo.

S-395 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1950

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 88855, 42753, 52755, 17261

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-4514

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ny Sørkedalsvei - delplan 4: Streknin-
gen Vei 20594 - Stasjonsveien.

Vedtaksdato: 21.04.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411516](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200411516

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMREGULERING AV TRASÉ FOR NY SØRKEDALSVEI – DELPLAN 4: VEI 20594 – STASJONSVEIEN.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200411516 datert 10.09.2008, revidert 26.06.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger (felt B1 – B7)
- byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (barnehage) (felt OA1 – OA2)
- byggeområde for allmennyttig formål (felt A1)
- offentlige trafikkområde: kjørevei, fortau
- friområde: turvei
- fellesområde: felles avkjørsel og parkering
- fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Byggeområder

3.1 Fellesbestemmelser

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. For parkering tilknyttet byggeområder for offentlig/ allmennyttig formål (barnehage) skal minimum 1 av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.

3.2 Byggeområde for bolig - B1

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet.

For bebyggelse som skrårstilles langs byggegrense mot Friområde (turvei), kan det tillates at bygningsfasadens hjørnepunkt plasseres maksimum 2 meter utover byggegrensen.

Hensikten med en slik plassering skal være å skape en variert avslutning av bygningsfasadene mot friområdet. Forutsetning for at en slik plassering skal kunne godkjennes er at området planlegges samlet og at areal som overskrider byggegrensen maksimum utgjør 100 m² for den samlede bygningsmassen.

Bebyggelse skal trappes etter terreng og ha en maksimal gesimshøyde som ikke overstiger 10 meter over planert terrengs gjennomsnittnivå. Tomtens eksisterende topografi skal i størst mulig grad opprettholdes, og eksisterende og planert terreng skal dokumenteres ved rammesøknad.

Maksimal utnyttelsesgrad skal være % BYA = 35.

Parkeringskjeller under bakkenivå eller med en himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittnivå skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for utnyttelsesgrad. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² per plass.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Opparbeidede gangforbindelser innenfor byggeområdet skal utformes med overganger og ramper uten vertikale sprang og tilstrebes et maksimalt stigningsforhold på 1: 20.

Per boenhet skal det avsettes minimum 75 m² uteareal på terreng. Uteoppholdsareal skal gis parkmessig bearbeidelse og det skal avsettes og opparbeides areal for nærlek innenfor byggeområdet. Lekeområdet skal minimum opparbeides med sandkasse (9 m²).

Atkomst til området skal skje via felles avkjørsel fra Landingsveien i nordkant og via felles avkjørsel fra Pilotveien i sørkant.

Det skal etableres støyskjerm eller voll som vist på plankartet i minimum 2,2 meters høyde. Illustrerte

støyskjerm i plankartet skal være retningsgivende for plassering av topp av støyskjerm eller topp av støyvoll. Høyde på støyskjerm skal beregnes 90 grader på senterlinje vei.

Støyskjerm/voll skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse, samt ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse gis.

For bebyggelse hvor støynivå i fasade ikke tilfredsstiller Miljøverndepartementets veileder T-1442 (tabell 2), eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal det gjennomføres støyreducerende tiltak i fasade. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200. Planen skal vise areal for lek og opphold, gangareal, bil og sykkelparkering, kjøreareal, støyskjerming, beplantning, vegetasjon som skal bevares med videre. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.4 Byggeområde for bolig B3

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet.

Maksimalt bebygd areal skal være % BYA = 36. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² per plass.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige c+ 162,5 og maksimal mønehøyde skal ikke overstige c+ 165 for bolig. For garasje/carport/anneks skal maksimal gesimshøyde ikke overstige c+ 158, og maksimal mønehøyde ikke overstige c+ 160,5.

Innenfor område B3 kan det tillates strøktjenlig virksomhet.
Per boenhet skal det avsettes minimum 50m² uteareal på terreng.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeidelse av utearealene. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

3.5 Byggeområde for bolig B2, B4, B5, B6 og B7

For byggeområder for bolig, felt B2, B4, B5, B6 og B7 tillegges eksisterende reguleringsbestemmelser i tilliggende boligreguleringer. Henholdsvis S-948 – 13.12.61 (B2), S-1115 – 22.02.64 (B4 og B5) og S-4220 – 15.03.06 (B6 og B7).

3.6 Byggeområde – offentlig/allmennyttig formål (barnehage) – OA 1

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet.

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige c+ 160,5.

Maksimalt bebygd areal skal være % BYA = 26. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² per plass.

Miljøverndepartementets veileder T-1442 (tabell 2) eller den til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles ved utbygging av tomten. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse. Til grunn for de avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Opparbeidede gangforbindelser innenfor byggeområdet skal utformes med overganger og ramper uten vertikale sprang og tilstrebes et maksimalt stigningsforhold på 1: 20.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise areal for lek og opphold, gangareal, sykkelparkering, støyskjerming, beplanting, vegetasjon som skal bevares med videre. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Parkering skal foregå på areal regulert som fellesområde: felles avkjørsel og parkering.

3.7 Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (barnehage) – OA 2

Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser vist i plankart.

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige c+ 150, 5.

Maksimalt bebygd areal skal være % BYA = 25. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² per plass.

Ved ombygging, nybygg eller påbygg skal materialbruk, farger og volumer utformes slik at området framstår med et helhetlig preg.

Opparbeidede gangforbindelser innenfor byggeområdet skal utformes med overganger og ramper uten vertikale sprang og tilstrebes et maksimalt stigningsforhold på 1:20.

Innenfor området skal det avsettes areal for snuplass.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise areal for lek og opphold, bil og sykkelparkering, kjøreareal og snuplass, beplanting og vegetasjon som skal bevares m.v. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.8 Byggeområde for allmennyttig formål – A1

Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser vist i plankart.

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige c+ 161.

Maksimalt bebygd areal (BYA) skal være 800 m².

Atkomst til området skal skje fra Arnebråtveien som vist med avkjørselssymbol i plankartet

§ 4. Friområde (turvei)

Friområde (friområde, turvei) kan gis terrengbearbeidelse som understøtter formålet, herunder opparbeidelse av tursti, etablering av trær og busker, samt gjenåpning av det historiske bekkeløpet for Hoffseterbekken.

Det historiske bekkeløpet for Hoffseterbekken skal søkes gjenåpnet. Mulighet for gjenåpning skal utredes før det gjennomføres eller gis tillatelse til andre tiltak i området.

§ 5. Fellesområder

5.1 Felles avkjørsel og parkering

Fellesområde for avkjørsel og parkering skal være felles for OA1 og B1. Parkeringsplassene skal betjene barnehagen i barnehagens åpningstid, og kan benyttes som gjesteparkering for B1 utenom barnehagens åpningstid.

Innenfor området skal det opparbeides avslippingssone for barnehage, samt parkeringsplasser.

Avslippingssone for barnehage skal anordnes slik at det er direkte atkomst til barnehagearealet uten krysning av kjøreareal eller parkeringsareal.

Området skal opparbeides med minimum 15 parkeringsplasser, hvorav minimum en skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Felles parkeringsplass skal være fullstendig opparbeidet før brukstillatelse for OA1 og B1 gis.

5.2 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles atkomst for følgende eiendommer: gnr/bnr 31/ 337, 31/ 295, 31/ 278, 31/277 og senere utskilte parseller fra disse. Atkomst til eiendom 31/277 (og senere utskilte parseller) kan foregå på tvers av turveismettet (friområde - turvei) som er vist i plankartet.

S-547

Regulering av vei 1003 og Sørkedalsveien langs Røabanen mellom Stasjonsveien og Holmenkollveien m.m.

S-547 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.09.1954

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195401738](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V150497

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





V071049

Godkjennes i henhold til instruks som inntegnet med grønt blokk 20 i 3 etasjer.

V071049 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.10.1949

Vedtatt av: Reguleringssjefen

Vedtaksdokumenter: [194902503](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-354GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

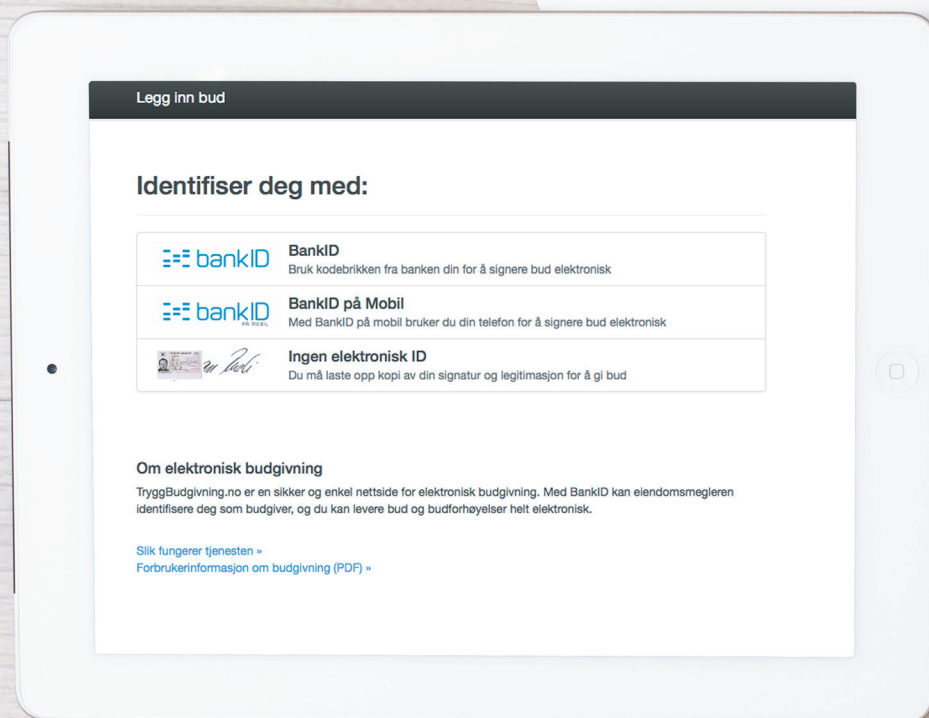


王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3270039/xrwhpylpvt>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no