

Æ

# Landingsveien 5

0770 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 80 55 54

shl@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	72
Kort om oss .....	139

### **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

Landingsveien 5, 0770 OSLO, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 32 Bnr. 568 Snr. 14 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 103 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 86 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 17 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

## AREAL

Primærom: 85 kvm, Bruksareal: 103 kvm, BRA-i: 86 kvm, BRA-e: 17 kvm, TBA: 6 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

1950

## TOMT

Fellestomt 47535 kvm

## PRISANTYDNING

6 750 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Simen Thorp Takstdato: 10.12.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 225 971,- pr.

Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 750 000,- (Prisantydning)

kr 225 971,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 975 971,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 174 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 975 971,-))

-----  
kr 175 570,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 151 541,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 161 491,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 880,- pr. mnd.

### Herav:

Grunnkostnad: kr. 3969,-

Renter og omkostninger lån: kr. 1255,-

Avdrag lån: kr. 356,-

A-konto varmtvann: kr. 300,-

Avregning av a-konto skjer én gang pr. år eller ved eierskifte

Ved papirfaktura på felleskostnader, tilkommer det et miljøgebyr på kr 50,-.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Det har vært snakk om at det skal stemmes over om sameiet skal selge deler av "næringseiendom" for å innfri deler av lån for å få ned felleskostnadene. Dette vil eventuelt bli tatt opp som en egen sak ved senere årsmøte.

Basert på vedlikeholdsplanen ser styret 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.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

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

## EIER

Ove Hukset Sollie Randi Hukset Sollie

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til denne flotte leiligheten i Landingsveien 5 - Her har du mulighet til å sikre deg en leilighet i rolige omgivelser,

**med kort vei til butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Leiligheten har god planløsning, med god plass til både hverdagsliv og gjester.**

Fra stuen har du utgang til en solrik balkong, perfekt for avslapning. Leiligheten har parkering like utenfor døren, en stor bod i underetasjen og ligger i et veldrevet sameie med godt vedlikehold.

**Verdt å merke seg:**

- Romslig og moderne leilighet 4-roms leilighet
- 3 romslige soverom
- Praktisk og god planløsning
- Parkering rett utenfor døren
- Godt med bodplass fordelt på 4 boder
- Solrik balkong med gode lysforhold
- Sentralt og rolig beliggenhet
- Nærhet til butikker og kollektivtransport

**Velkommen til en trivelig visning!**

**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 Vestre 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. Adressepunktene 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

**TOMT**

Fellestomt, 47535 kvm

**ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

**SKOLE/BARNEHAGE**

Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 7 min  
113 barn 0.5 km

Hovseter barnehage (1-5 år) 7 min  
29 barn 0.6 km

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 3 min  
468 elever, 23 klasser 0.3 km

Huseby skole (1-7 kl.) 6 min  
568 elever, 26 klasser 0.4 km

Voksen skole (1-7 kl.) 12 min  
509 elever, 28 klasser 0.9 km

Holmen skole (1-7 kl.) 20 min  
543 elever, 32 klasser 1.5 km

Hovseter skole (8-10 kl.) 10 min  
703 elever, 46 klasser 0.7 km

Persbråten videregående skole 10 min  
650 elever, 25 klasser 0.7 km

Ullern videregående skole 8 min  
530 elever, 20 klasser 3.5 km

**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 konkurransesstandard, 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 gang, stue, kjøkken, wc, bad og to soverom. Utgang fra stue til balkong. Leiligheten disponerer i tillegg tre boder.

### BYGGEMÅTE

Selveierleilighet tilhørende Vestre Holmen sameie i Oslo kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger av pussede og malte flater. Saltak tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1996 og 2010. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, wc, bad og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder. En på loft og to i kjeller.

### BODER

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder. En på loft og to i kjeller.

## Standard

### STANDARD

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 15.04.1955 som omhandler våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 12.01.2018 som omhandler rehabilitering av piper.

Det er mottatt byggetegninger datert 11.12.1947. Det bemerkes at vegg mellom stue og kjøkken er åpnet.

Tidligere har det også vært balkong med adkomst fra badet på disse leilighetene. Fasadeendring er i utgangspunktet alltid søknadspliktig. De aller fleste leilighetene i sameiet har fjernet balkongen og integrert den i badet, men megler er ikke kjent med at noen har søkt om dette. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - 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 for 2024 er beregnet til: kr. 598,-

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For

mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 5 880,- pr.mnd.

Felleskostnader er fordelt på følgende poster: Felleskostnader: kr. 3 969,- Renter og omkostninger lån: kr. 1255,- Avdrag lån: kr. 356,- A KTO VV tank: kr. 300,-

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 9 000 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Låne nummer: 94907066821, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2024: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 276

Saldo per 04.12.2024: 27 775 614

Andel av saldo: 186 607

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

Låne nummer: 94907067143, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2024: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 276

Saldo per 04.12.2024: 5 859 165

Andel av saldo: 39 364

Første termin/første avdrag: 01.01.2023 ( siste termin 01.12.2047 )

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Resultat pr 31.12.23 viser et underskudd på kr 5.075.017, mot budsjettet underskudd på å kr 5.212.900. Underskuddet skyldes rehabilitering av balkonger for treromsleiligheten. Dersom vi ser bort fra dette store rehabiliteringsarbeidet er det et underliggende overskudd på kr 2.007.394 mot kr 1.994.918 i 2022. Rehabilitering av ballonger har blitt finansiert ved låneopptak gjennomført som del av refinansieringen i 2022 ved rehabilitering av tak. Det er i perioden betalt kr 763.453 i avdrag på lån, som er i henhold til budsjettet og noe lavere enn i 2022 på grunn av refinansiering. Dette påvirker ikke resultatet, men sameiets likviditet.

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 budsjettet som følge av utsettelsen av 4-roms balkonger, samt oppstart sent på året for

3-roms balkongene, jfr. budsjett for 2023

Rehabilitering av balkongene til treromsleiligheten ble ferdigstilt i 2023. Det er samlet kostnadsført kr 5.910.414, mot budsjett kr 5.500.000. Rehabilitering av balkonger ble noe høyere enn budsjettet som følge av at vi i budsjettet tok utgangspunkt i opprinnelig pris, som var inkl. 4 roms. Det viste seg at prisen ble noe høyere når vi tok færre balkonger. Vi tok høyde for at vi måtte rehabilitere piper under diverse vedlikehold. Rehabilitering av piper kom på kr 1.068.654.

Inntekter fra næringslokale, hybler og barnehage ble kr 1.728.688, mot budsjett kr 1.635.600. Økningen fra 2022 kr 93.088 forklares ved indeksregulering av leieavtalene, samt forbedret leieinntekter fra næringslokalet, se note 2. For å forstå lønnsomheten av utleievirksomheten må vi også se på kostnadene. Totale kostnader ble kr 378.489, som er kr 27.889 høyere enn budsjett. Sameiet hadde overskudd på kr 1.350.199, en forbedring på kr 119.386 sammenlignet med regnskapsåret 2022. Dette skyldes effekt av tiltak med å få leid ut hele næringsbygget i Luftfartsveien 18, og også hyblene samt indeksregulering av leieinntektene. I budsjett for 2024 er det lagt til grunn at vi får leid ut alle næringslokaler, aller hybler samt at vi klarer å ha streng kontroll med kostnadene. Budsjettet overskudd kr 1.686.900 forutsetter at vi klarer å finne alternative leieinntekter for barnehage kr 70.000 som følge av oppsigelse av dagens avtale. Overskudd av leieinntektene tilsvarer ca. kr 10.286 per sameier.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Protector forsikring AS Polisenummer: 1419958

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 756 761,- Som sekundærbolig Kr. 7 027 043,-

#### **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 ila. 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 høyblokk (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 vedlikeholdsekspert 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

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som møteleder.

## Diverse

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet

til eier.

Telia er sameiets leverandør av kabel-tv og bredbåndstjenester. Telia ga sameiet det beste tilbudet etter at avtalen med Get gikk ut i slutten av april 2021. Avtalen med Telia inkluderer kollektiv Flex premium.

#### DYREHOLD

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

#### ANNET

Det er kun tillatt med gass og elektrisk grill på balkongen.

#### 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 besluttes 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 / avgivereieendommen. 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

#### Tinglyste servitutter i eiendommen:

**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

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

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

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen står oppført på byantikvarens gule liste med kommunalt listeført vernestatus. Dette er den største gruppen av de registrerte kulturminnene og er ikke formelt fredet eller vernet, men listeført som bevaringsverdig. I Oslo er listeføringen et resultat av Byantikvarens verne vurdering. Det er ikke utformet juridisk vedtatte bestemmelser. Listeføringen er ikke i seg selv råderettsinnskrenkende, og er derfor ikke å regne som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er kulturminnets verneverdi som kan påvirke saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, ikke oppføringen i Gul liste.

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 6 750 000,- (Prisantydning)  
kr 225 971,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 975 971,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr kjøte)  
kr 174 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 975 971,-))

-----  
kr 175 570,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 151 541,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 161 491,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklæringsskjema 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)  
Tilrettelegging (Kr.15 000)  
Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)  
Markedspakke 1 (Kr.24 950)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Totalt kr. (Kr.68 715)

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.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

50-24-0278

## **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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **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 deknings salg 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>

#### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## **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 Simen Hamre Liberg

#### **SAKSBEHANDLERE**

Simen Hamre Liberg  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 94 80 55 54 / E-post: [shl@eie.no](mailto:shl@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# DITT NYE HJEM?









































































































































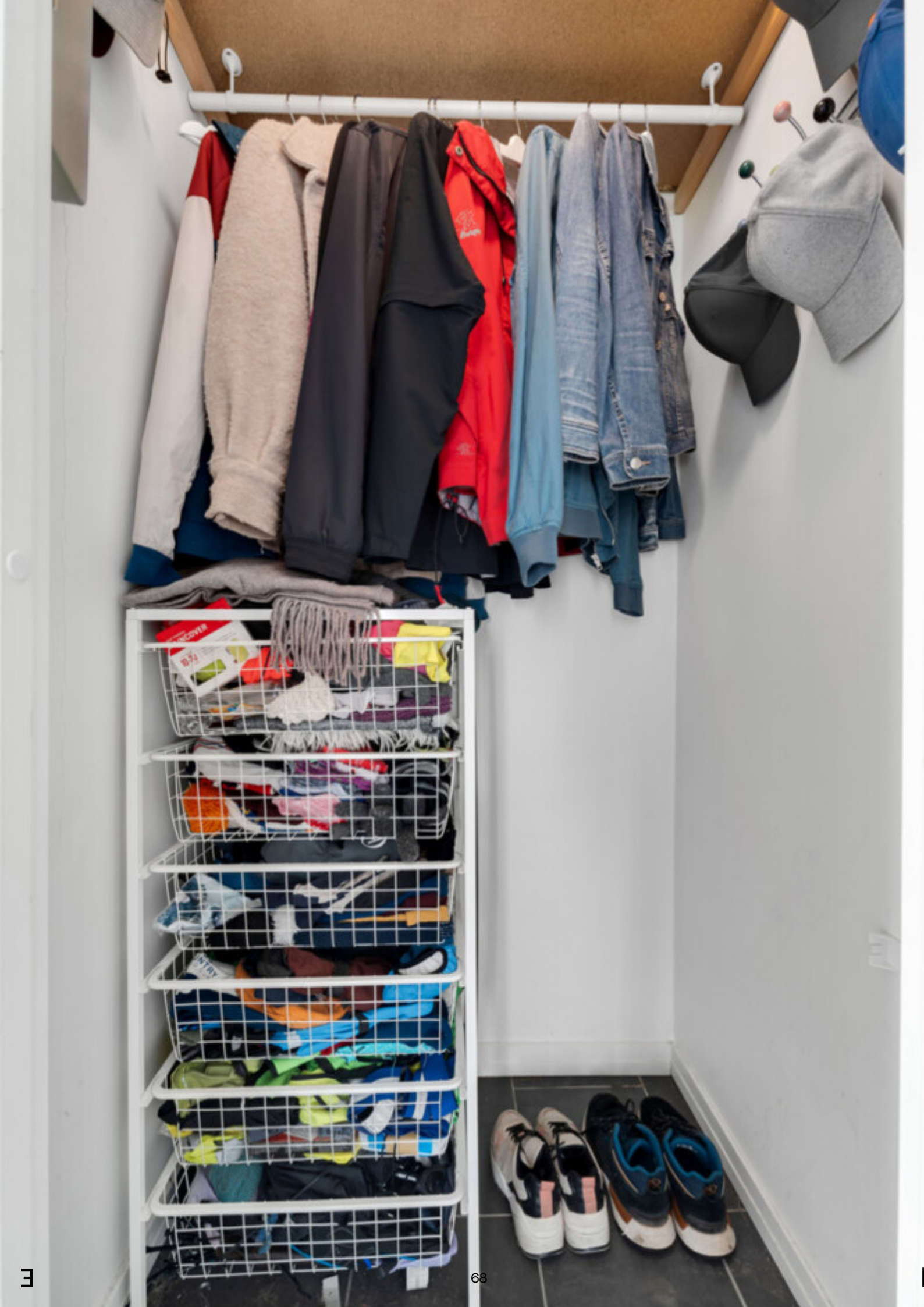






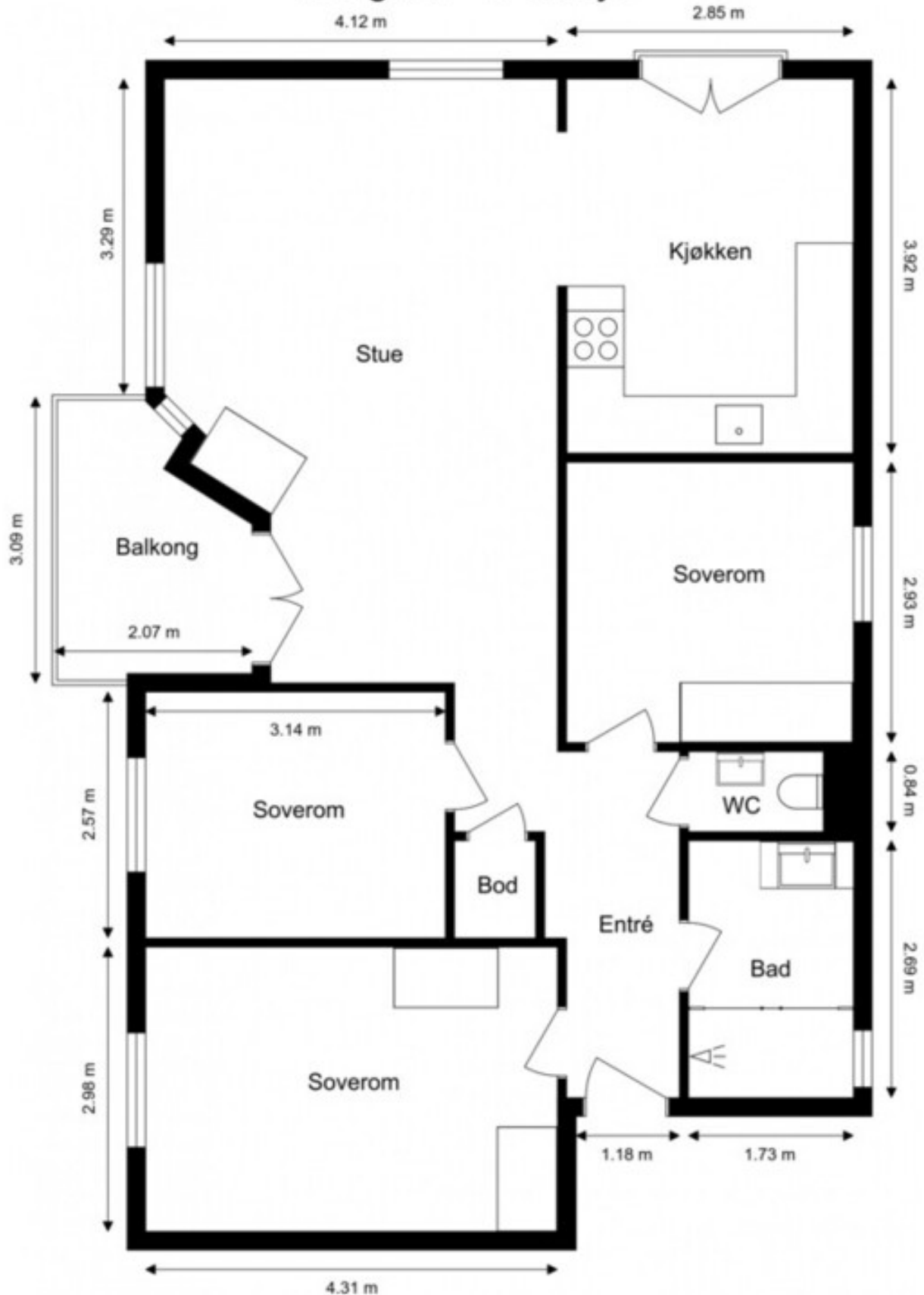






# Landingsveien 5, 0770 OSLO

## Leilighet - 1. etasje



Ordernr. 15065131

 **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.









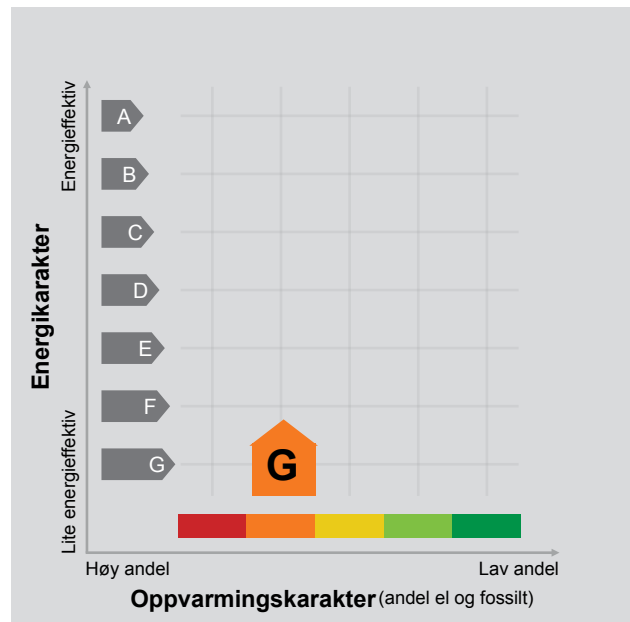
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Landingsveien 5
Postnummer	0770
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	568
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80089236
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-63031
Dato	28.12.2024



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1950
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	86
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## 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: 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 3: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 8: 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 9: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 varmelementer 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Landingsveien 5  
0770 OSLO  
Gnr./Bnr.: 32/568  
Seksjonsnr. : 14  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 103 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 103 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 10.12.2024

## Bygningssakkyndig selskap


Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

# 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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 kypekjelleren 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	10.12.2024
Referansenummer	15065131
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0278
Hjemmelshaver/selger	Ove Hukset Sollie/Randi Hukset Sollie
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Ove Hukset Sollie og Randi Hukset Sollie
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	18.12.2024 11:00

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Landingsveien 5
Postnummer/sted	0770 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	32/568
Seksjonsnr.	14
Borettslag / Sameie	Vestre Holmen Sameie
Tomt	Eiet tomt: 47535 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1950		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Vestre Holmen sameie i Oslo kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger av pussede og malte flater. Saltak tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1996 og 2010. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, wc, bad og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder. En på loft og to i kjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



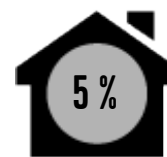
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	8	
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	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# 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).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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



# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		6		6	
		Loftsbod			
1. etasje	86			86	6
	Entre, stue, kjøkken, wc, bad, bod og tre soverom				Balkong
Kjeller		11		11	
		To boder			
SUM	86	17		103	6
<b>Total bruksareal: 103 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 85 m<sup>2</sup> P-ROM og 1 m<sup>2</sup> S-ROM.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 13 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m<sup>2</sup>.

Boder i kjeller er oppmålt til 6 m<sup>2</sup> og 5 m<sup>2</sup>.

# Rapport


## Våtrom

Bad fra 2012. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 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.

 TG 2 Vannrør | Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.

 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Fritthengende ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

 TG 2 Ventilasjon og avtrekk | Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2 Ventilasjon | Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett i ett soverom, flis i entré og laminat i øvrige rom.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med varmematter i stue.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2**      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.

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

---

Skorstein fra byggeår tilknyttet peisovn med glassdør i stue med brannplate i stein.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Ildsteder inne i boligen

      Ildsteder inne i boligen

Eier fyrte i peis under befarings. Funket som normalt.

 **TG 2**      Skorsteiner inne i boligen

TG2 er gitt grunnet alder. Usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn.

## Etasjeskiller - 1. etasje

---

Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré, stue, soverom og kjøkken.

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

      Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 5 mm.



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

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekk på våtrom og wc med avtrekksvifte.

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

Hovedstoppekran

### TGIU Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## 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 el-fagmann. 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 på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Har forekommet ved bruk av mange elementer samtidig.

Har det vært brann, brantilløp 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.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det er både åpent og skjult elektrisk anlegg.

### TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er observert en uttet ledning ved entré. Dette er en telefon/tvledning. Ledning bør fjernes. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Dører og vinduer

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.

Vindu med karm av plast, og to-lags glass (uten datering).

Vinduer med karm av tre, og to-lags glass (fra 1996).

Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass (fra 2010).

Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass (fra 2010).

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

Dører

### TG 2 Vinduer Vinduer datert 1996, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Fransk luftbalkong fra kjøkken.

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 6 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 95 cm. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med tretremer. Balkongen har utvendig stikkontakt.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja,

## Rom for varig opphold

Det er målt: 2,21 m på bad, 2,50 m på soverom, 2,48 m i stue og soverom.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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 03.12.24.

## 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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 ambisjonsnivå 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 benevnelser 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 lekke. 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 innkledde- 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 kompleks 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 setningskader, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, 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 fuktøk 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.



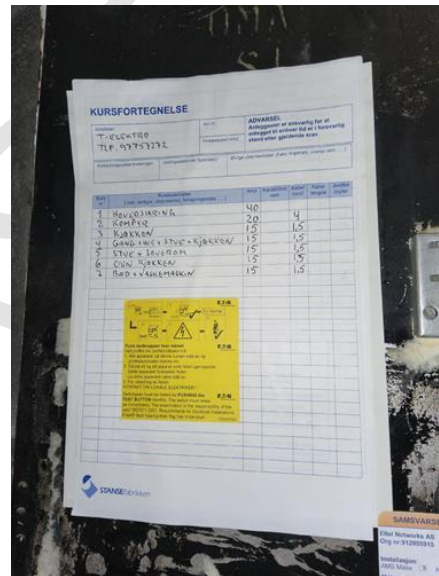
Beskrivelse - [sluk]



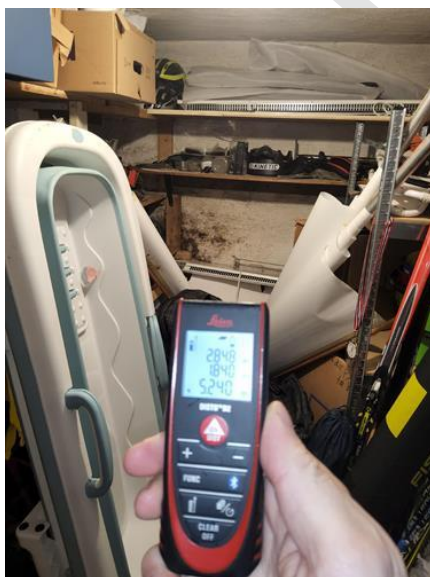
Beskrivelse - [sluk i dusjsone]



Elektrisk anlegg - [sikringskap]



Elektrisk anlegg - [kursfortegnelse]



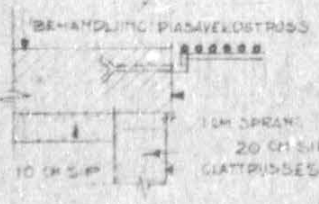
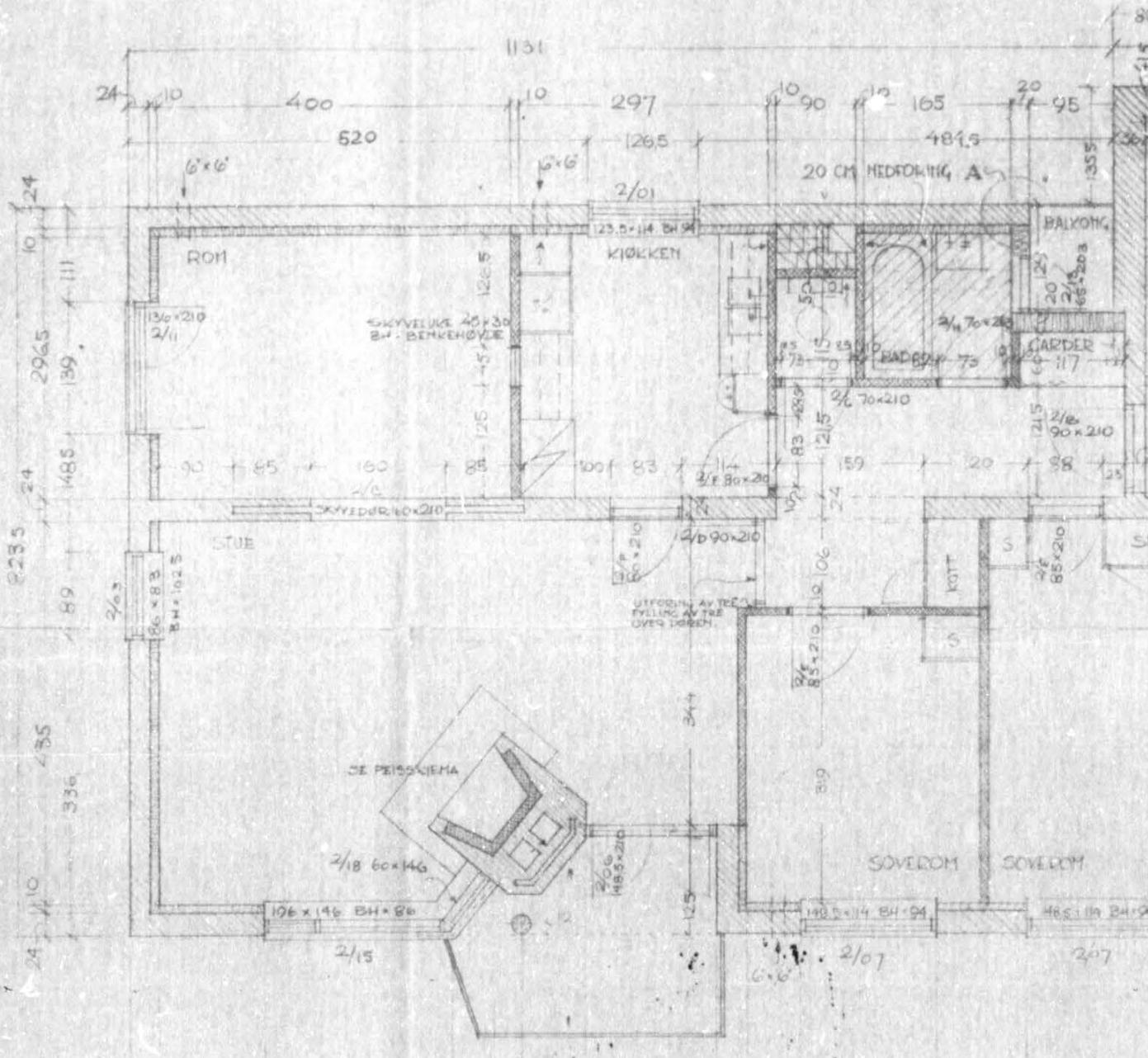
Innvendig - [IMG\_20241210\_094158]



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

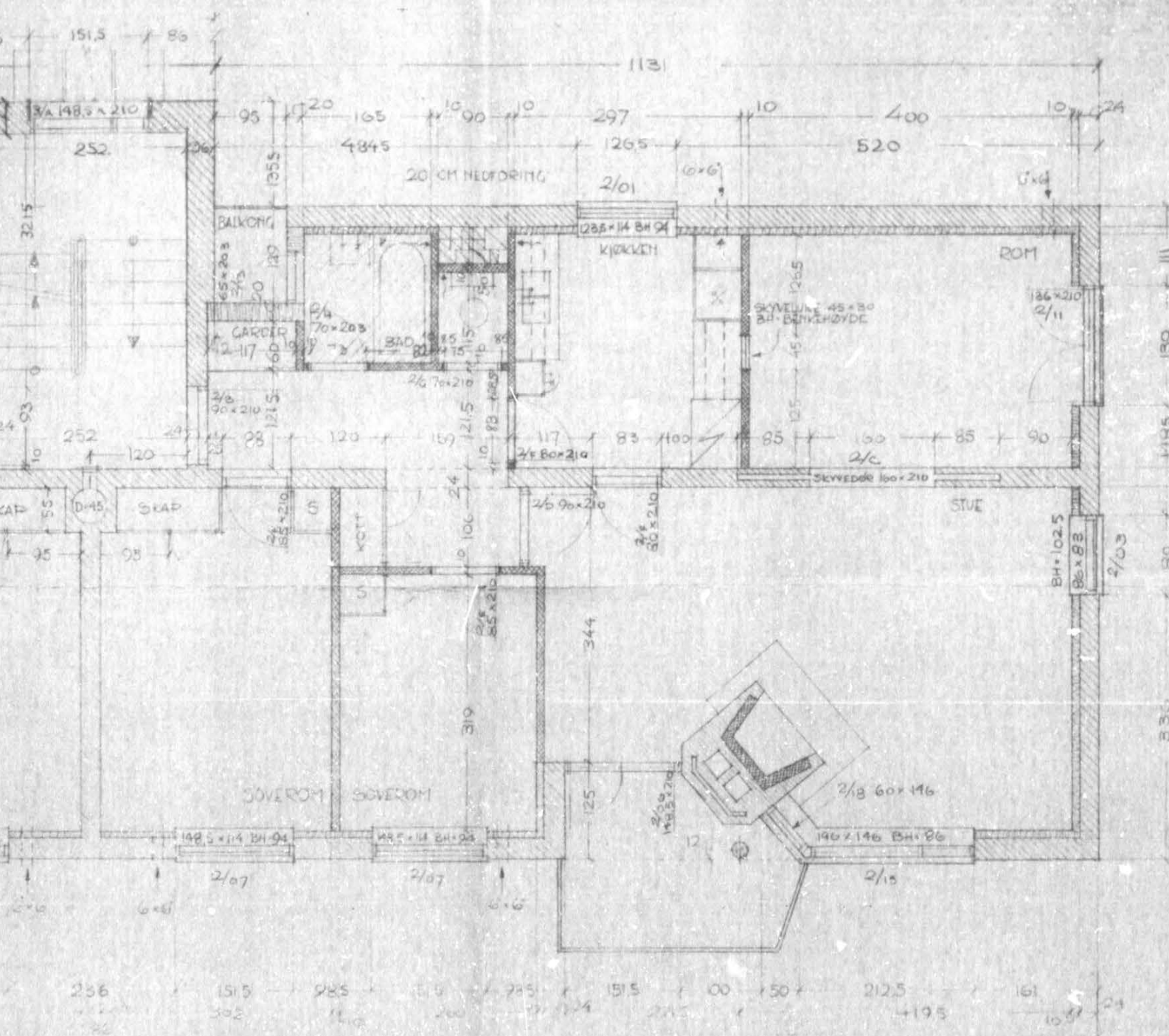


DETAIL AV TÆT FØLLING AV TÆT OVER DØRREN



BH - BØYNINGSHØYDE (HØYDE FRA ØK TIL GULV  
 BL. ØK. KARM)  
 VED ALLE DØRER 110 CM VÆLGER BENTEN EN I  
 BLINDKARM. HÅNDETTINGEN LIGGER NETTO I  
 HINDSKAL (KARM + 15 CM BØYNINGSHØYDE PÅ  
 HVER SIDE)  
 FRISKLOTTVENTIL PÅ ALLE SOVEROM + VÆRE  
 MED ØK VINDU 6x6 TILSVENLIG MED VÆR  
 ØK. HITTING  
 AVTRÆKKSBEHALDNER:

25x25 CM FRA KJØKKEN  
 15x15 CM - KJØKKEN  
 10x10 CM - ØVRIGE ROM



BLOKK NR. 15, 4,





# OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

1686/1947

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 13/5 1947

anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 32

br.nr. 568 blokk 4, Snippen, Huseby

Tomt nr.

vei nr.

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

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

Ansvarshavende: A/S Ingeniørbygg, Kronprinsensgt. 3, Oslo.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 7/5 1951 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 25/5 1951

vann- og kloakkvesenet 23/2 1950

Feiervesenet 13/12 1949

~~Bygningskontrollen~~

~~Gebyr beregnet eller tegningsvett~~

Oslo, bygningskontrollen den 15. april 1955.

A. Gjerstad

BYGNINGSINSPEKTØR. 1 Vestre distrikt, Akkeravd.





# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS  
Postboks 2089  
1760 HALDEN

Dato: 12.01.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201711469-6  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Mariann Nes

Arkivkode: 531

Byggeplass: FLYVEIEN 1 - 15 MED FLERE Eiendom: 32/568//  
Tiltakshaver: AS LUFTFORSVARETS BYGGELAG Adresse: Kinoveien 3, 1337 SANDVIKA  
Søker: PIPE EKSPERTEN AS Adresse: Postboks 2089, 1760 HALDEN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Flyveien 1 - 15 med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 02.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det ikke er utført rehabilitering av pipe i Flyveien 11, som var en del av tillatelsen. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711469			
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato	PBE-id
Kart			1/6
Flyfoto			5/2

### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2018 av:



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

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 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](mailto:jimmywilhelmsen@gmail.com)

# 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 UMLEIE AV LEILIGHET**

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

## **2. HUSRO**

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

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

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

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

## **4.VENTILASJON OG VANN/AVLØP, SAMT ELEKTRISK ANLEGG**

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

Ventilasjonssystemet er basert på naturlig ventilasjon.

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

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

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

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

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

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

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

## **5.VARMTVANNBEREDERE**

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

## **6.PEIS/ILDSTED**

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

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

## **7.SKADEDYR**

Som beboer plikter du å melde fra til styret om skadedyr i leiligheten. Dersom det oppdages skadedyr/insekter 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 kjenner.
- d) Slipp ikke inn folk som ringer på og som du ikke kjenner eller ikke skal til deg.
- e) Det skal vises varsomhet ved flytting eller oppussing. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forårsaker skaden.
- f) Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes fra balkonger eller på fellesområdene.
- g) Sameiet tillater at det installeres strøm i kjellerbod for fryseboks eller frysenskap etter godkjenning av styret. Seksjonseier vil bli belastet en gang årlig for strøm. Beboer kan velge om de selv vil kontakte elektriker for tilkobling eller om sameiet skal formidle kontakten. Utgiftene til elektriker bekostes uansett av den enkelte beboer. Velger du å ordne installasjonen selv, skal samsvarserklæringen sendes styret når arbeidet er utført.

#### **11.BRUK AV BALKONGER**

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

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

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

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

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

### **13.SIKKERHET, NØKLER**

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

### **14.POSTKASSE- OG RINGETABLÅSKILT**

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

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

### **15.FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER**

- a) Alle uteområder står til beboernes felles benyttelse, alle skal bidra til å verne anlegget, samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent uteområde.
- b) Beboerne kan plante/kjøre ferdige planter til å sette utenfor inngangspartier. 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 avskiltede kjøretøyer på sameiets eiendom. Tilhengere må ikke parkeres over lengre tid uten styrets skriftlige samtykke.
- c) Sameiet har et antall garasjer. Interesserte kan melde fra til styret og få tildelt garasje ut fra liste. Det blir betalt egen garasjeleie.
- d) Garasjen skal ikke brukes til lagringsplass av møbler eller brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander.
- e) Sameiet har åtte ladeplasser for elbiler i Luftfartsveien 18 (forretningsbygget), 6 på baksiden og to på enden av bygget. Bruker betaler en månedlig leie. Lån av ladekort fås ved henvendelse til styret.
- f) Det er ikke lov å lade EL-bil i garasjene pga. brannfare og at det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for det.



## **17. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET**

Det er strengt forbudt å lagre bensin, gassbeholdere eller andre brannfarlige stoffer i leiligheter/loft/kjellere/garasjer eller fellesarealer. Det er ikke tillatt å sette fra seg 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](mailto: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 sjettede ledd.

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

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

Sameiets garasjeplasser er fellesareal. Styret fordeler plassene mellom beboerne etter i henhold til ventelister. Garasjene følger ikke seksjonene, når beoer 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**

#### **Seksjonseierens plikter**

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

### **§ 5**

#### **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## **§ 6**

### **Sameiets plikter**

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

## **§ 7**

### **Forandringer av seksjon og fasade**

Seksjonseier må ikke uten 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), snr155 (tidligere aksjenummer 139), snr 161 (tidligere aksjenummer 91), og snr 47 (tidligere aksjenummer 110).

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

## **§ 8**

### **Felleskostnader og fellesinntekter**

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

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

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

## **§ 9**

### **Forsikring**

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

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

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

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

## **§ 10 Avsetning til vedlikehold**

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

## **§ 11 Mislighold**

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

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

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

## **§ 12 Årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

## **§ 13 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

## **§ 14**

### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering
- b) informasjon fra styret
- c) 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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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 anleggenger 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 fellesanleggenger representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

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

## **§ 18**

### **Forretningsfører**

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

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

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

## **§ 19**

### **Mindretallsvern**

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

## **§ 20**

### **Revisor**

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

**§ 21**  
**Legalpant**

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

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

**§ 22**  
**Tvister**

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

**§ 23**  
**Vedtektsendring**

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

**§ 24**  
**Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

**§ 25**  
**Eierseksjonsloven**

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





## 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 retts etterfølgere. 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 tilfredsstillende 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 fellesarealer 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 ferdigstilling/ferdigattest

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

### 2.7.2. Befaring

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

### 2.7.3 Reseksjonering

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

ABBL

Ekstraordinært årsmøte | 2024

# REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

## BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

# Vestre Holmen Sameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Tid: Mandag 09.09.2024 kl. 18:00

Sted: Lokalet til barnehagen i Flyveien 11

### 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. Midlertidig bruksendring av lokalene som er regulert til drift av barnehage

3. "Prosjekt Flyveien 11"

30.08.2024

Med vennlig hilsen  
Vestre Holmen Sameie  
Styret



# **Innkalling til ekstraordinært årsmøte**

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Tid: Mandag 09.09.2024 kl. 18:00

Sted: Lokalet til barnehagen i Flyveien 11

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Styreleder Gry Sørensen.

### **1.2 Valg av protokollfører**

**Forslag til vedtak:** Varamedlem Bente Sverdrup

### **1.3 Registrering av stemmeberettigede**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### **1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen**

### **1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden**

**Forslag til vedtak:** Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

## 2. Midlertidig bruksendring av lokalene som er regulert til drift av barnehage

Som informert om i informasjonsskriv per e-post, post og informasjonsmøte medio august 2024, har styret behov for å kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å be om sameiets vedtak for behandling av to saker.

I januar 2024 mottok styret oppsigelse av leieavtalen for Snippen barnehage. Styret har jobbet hardt for å finne nye leietakere uten å lykkes. I prosessen har styret vært i kontakt med blant andre Oslo kommune, Steinerskolen og 2 private aktører. Ingen har vist interesse for å leie lokalene i Flyveien 11. Tilbakemeldinger fra potensielle leietakere går ut på at lokalene er for små. I tillegg er det behov for betydelig vedlikehold (snøfanger på tak, nytt kjøkken, toaletter og overflateoppussing på sameiets regning).

Ettersom barnehagens lokaler bare er regulert til barnehagedrift har styret vært i møte med Plan og bygningsetaten i kommunen for å høre om hva som skal til for å søke midlertidig bruksendring slik at barnehagelokalene kan gjøres om til å kunne huse arrangementer som konfirmasjon, barnedåp etc. Styret mener at et tilbud om sosiale rom som alle i sameiet kan disponere, mot en liten leie, vil kunne være verdiknøkkende for den enkelte i sameiet.

Med dette som bakgrunn ønsker styret å be det ekstraordinære årsmøtet om godkjenning til å jobbe for å få godkjennelse av Plan- og bygningsetaten til bruksendring av lokale som frem til nå har blitt brukt som barnehage.

**Forslag til vedtak:** Styret søker Plan- og bygningsetaten om midlertidig bruksendring av lokalene som er regulert til drift av barnehage.

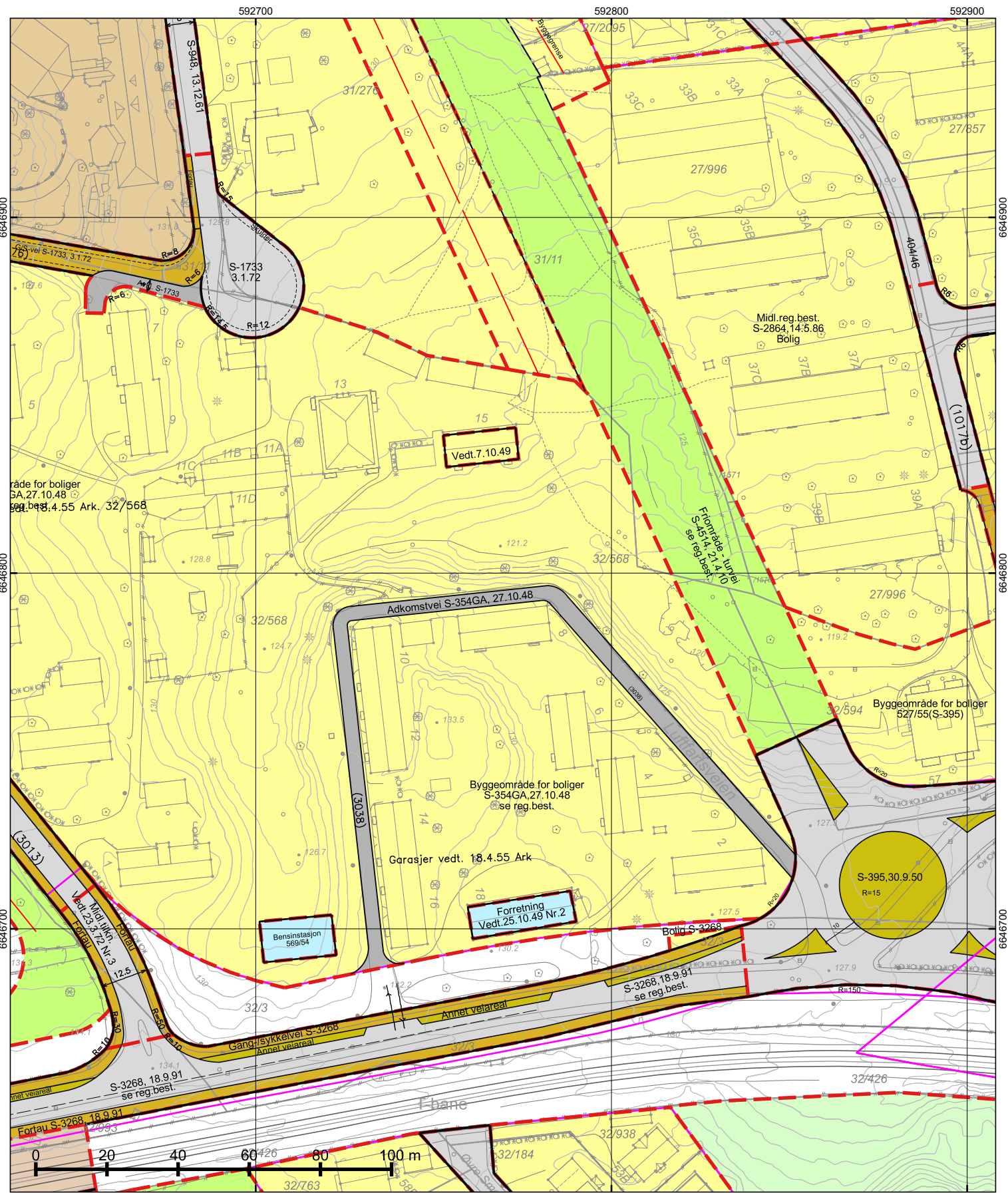
## 3. "Prosjekt Flyveien 11"

Det er gjennomført flere store vedlikeholdsoppgaver i sameiet de siste årene, som i all hovedsak ble finansiert med å låne penger. Det er usikkerhet om rentene vil fortsette å øke, og med det usikkerhet knyttet til fremtidig husleie for den enkelte sameier. Sameiet står overfor flere viktige vedlikeholdsprosjekter fremover, som fasade på høyblokken (Flyveien 13), balkongene til 4-roms leilighetene samt behov for restaurering av ytterdører og vinduer. For å finansiere fremtidig vedlikehold må vi enten låne penger, be om ekstraordinære innbetalinger fra beboerne, eller selge «Prosjekt Flyveien 11». "Prosjekt Flyveien 11" betyr at styret gjennomfører et salg av retten til å bygge om hyblene og vaskekjelleren, (for innvendig ombygging) til 4 leiligheter. Ombyggingen skal være i tråd med godkjente tegninger fra Plan- og bygningsetaten og fagmessig utført. Utbygger være økonomisk ansvarlig for utbyggingen og vil selge de fire leilighetene, men disse vil innlemmes i sameiet på lik linje med dagens boligseksjoner.

Vi har hatt dialog med saksbehandler i etaten som skriftlig har bekreftet at de er positive til vårt ønske om endringer som ble gitt på årsmøtet i 2022 (parkeringsplasser, redusert privat uteplass og flytting av gangvei). Styret har gjennomført en analyse av hva vi i dagens situasjon tjener på hyblene etter å ha hensyntatt de faste kostnadene til å drifte dem (vi har da ikke tatt med kostnader til fremtidig vedlikehold). Vi har deretter sett på netto inntekter opp mot hvordan totale felleskostnader vil påvirkes ved at vi får 4 nye enheter inn til å fordele felleskostnadene på. Det er svært viktig å understreke at ved å selge «Prosjekt Flyveien 11» vil det bli ytterligere 4 seksjoner i sameiet som vil være med å dekke felleskostnadene i sameiet - på lik linje med dagens seksjonseiere). Ved et eventuelt salg basert på to meglers vurdering av mulig salgsverdi vil et salg av prosjektet tilsvare et snitt på ca kr 85.000 per sameier (ikke hensyntatt eierbrøk). Dersom ekstraordinært årsmøte godkjenner styrets forslag til vedtak, som skrevet i tidligere tilsendt informasjonsskriv, vil det utløse en ekstraskatt for hver enkelt seksjonseier som følge av den gevinsten sameiet oppnår ved salget. Dette er basert på en fordelingsnøkkel utarbeidet av ABBL/skatteetaten ifm salg av vaktmesterleilighet i 2019, og som er unik for hver enkelt beboer fordi det avhenger av størrelse på leilighet og botid. Styret mener at skatteeffekten vil være marginal for den enkelte seksjonseier sammenlignet med salgsverdien.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å igangsette anbudskonkurranse for salg av "Prosjekt Flyveien 11" og inngå avtale om utbygging med den tilbyderen som kommer best ut, basert på pris og ivaretagelse av Vestre Holmen sameiets interesser.

Med vennlig hilsen  
Vestre Holmen Sameie  
Styret



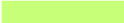

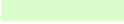










\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.




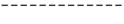





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune




 <b>Oslo</b> Dato: 26.11.2024 Bruker: styrt Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Reguleringskart</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.  Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 325574/ 86501871 Adresse: LANDINGSVEIEN 5	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002888 Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 32/568		


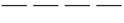




## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrænse

	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: 26.11.2024  
 Bruker: styt  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



<b>Naturmangfold</b>	
– 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: 325574/ 86501871	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002888
Adresse: LANDINGSVEIEN 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/568	

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

592500

592800

593100

6647100

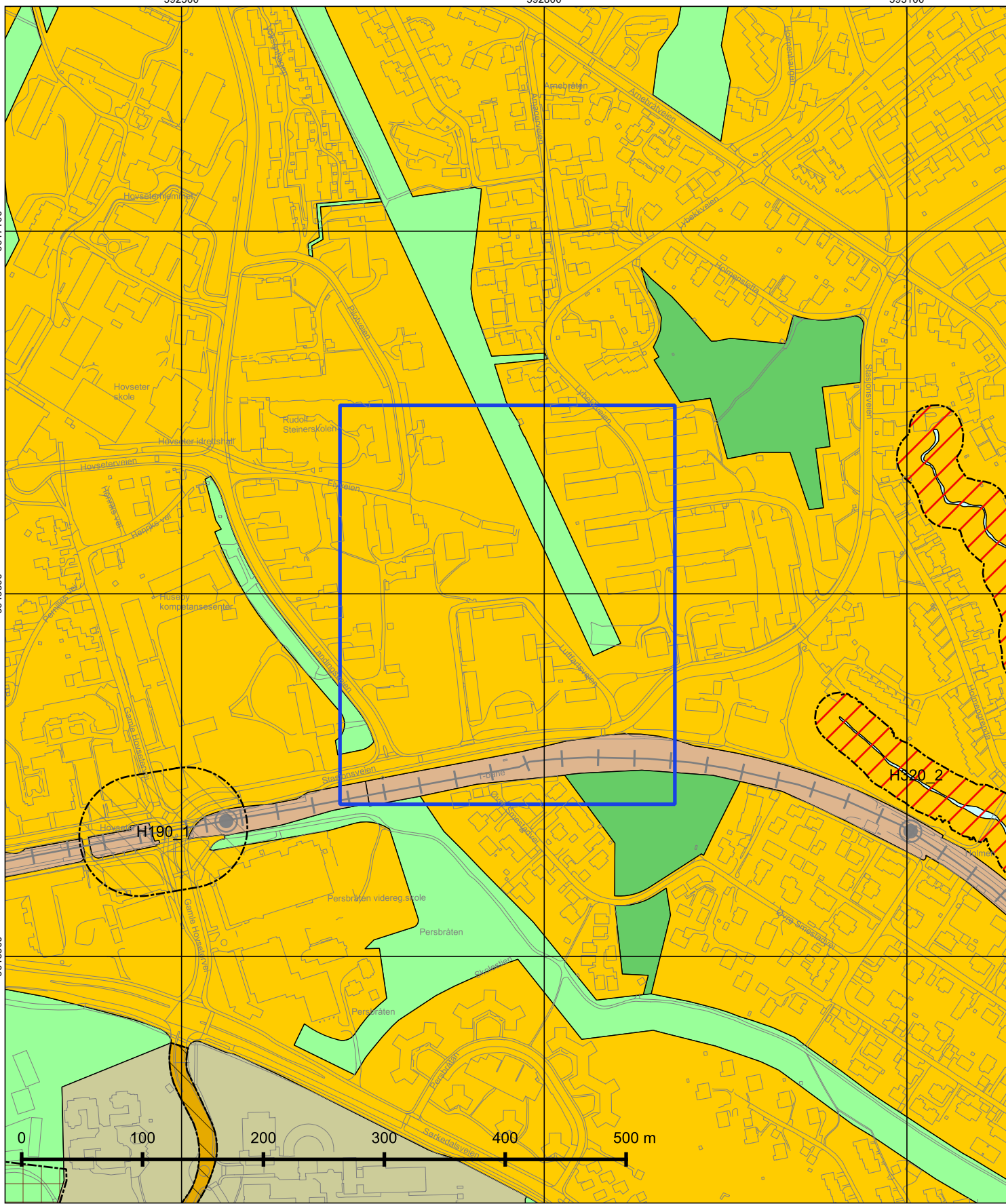
6647100

6646800

6646800

6646500

6646500



592500

592800

593100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.11.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 325574/86501871

Deres ref.: 12943/ WM264\_13\_3002888

## 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

Simen Hamre Liberg

Dato: 26.11.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86501871  
12943/ WM264\_13\_3002888

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ytterli, Stin

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 568

---

Vi viser til bestilling av 20241126 for LANDINGSVEIEN 5.

### **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 m<sup>2</sup>**

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

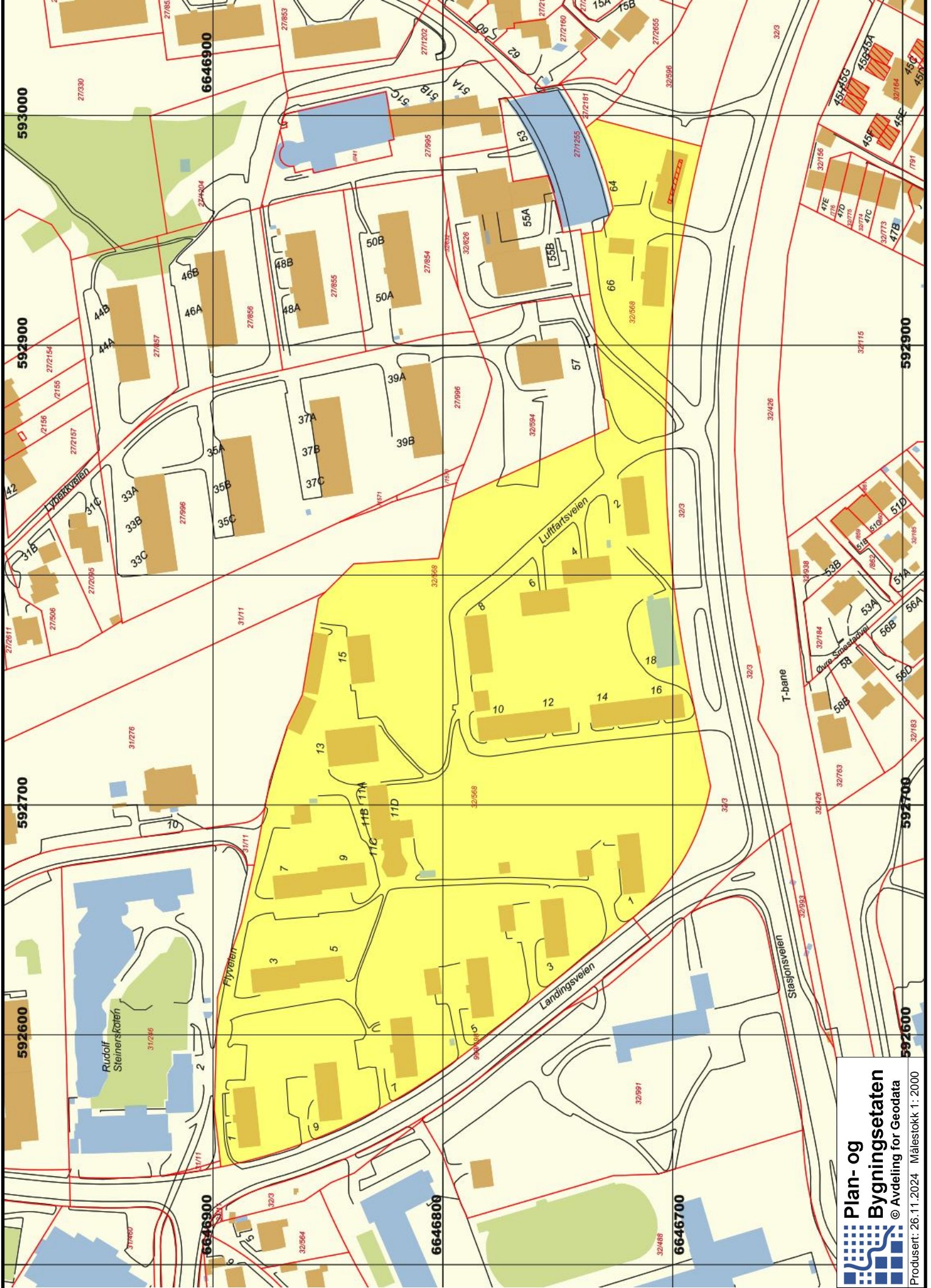


### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007229/oshtewntwu>  
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**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).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601  
DK - 2750 Ballerup  
Danmark.

# 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 TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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



## Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 80 55 54

shl@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 eiendomsmeqlerestor 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 verddivurdering 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](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)