NORDVIK

Flyveien 11

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Flyveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Andre vedlegg
35	Vedlegg
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.06.2026









Nøkkelinformasjon

Flott, delikat og nyoppusset 3-roms - Høy standard/TEK17 - Balkong - Fint utsyn - Stille og skjermet - Nært T-bane/buss

Prisantydning	**6 850 000,-**
Omkostninger	**176 660,-**
Totalpris	**7 200 571,-**
Fellesgjeld	**173 911,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 550,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til ditt nye hjem i Flyveien 11 - En smakfullt renovert endeleilighet med gjennomgående høy standard og rikelig lysinnslipp fra tre himmelretninger

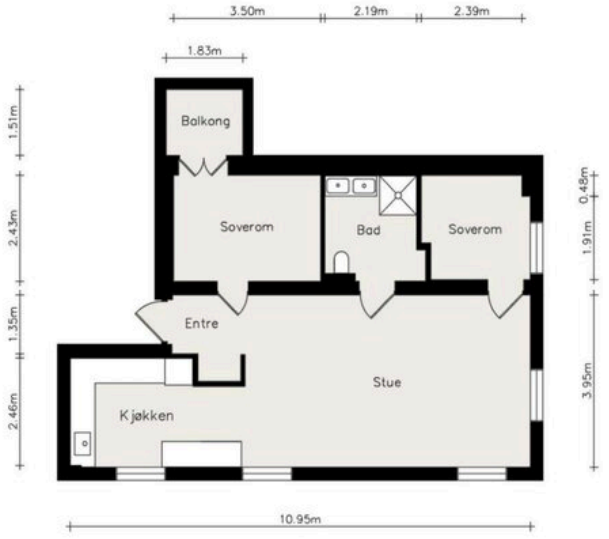
Leiligheten, som er ombygget etter TEK17 i 2026, byr på stilrene materialvalg, moderne løsninger og en planløsning som gjør det enkelt å flytte rett inn.

Her får du en lys og luftig stue, et eksklusivt Huseby-kjøkken, lekkert og delikat bad, to gode soverom og en hyggelig balkong! Leiligheten ligger høyt, fritt og usjenert i en stille blindvei med gode parkeringsmuligheter. Kort vei til barnehager, skoler, T-bane og servicetilbud. Flotte turmuligheter

Dette er en moderne og innflyttingsklar bolig som kombinerer høy bokvalitet, attraktiv beliggenhet og naturskjønne omgivelser - Et hjem du vil trives i!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 69 kvm



Planskissen er kun indikativ, og noe avvik kan forekomme, Pro-Tax AS tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og evt. møbler er ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Dato:	Rev.:	For Pro-Tax AS:		
01-07-2026	0	Matthew S. Aakerøy		
Prosjektadresse:		G.nr.:	B.nr.:	S.nr.:
Flyveien 11_snr 168		32	568	168
Hjemmelshaver:				
VESTRE HOLMEN SAMEIE				
Pro-Tax as TAKST & PROSJEKTKONSULT		Planskisse		2. Etg




BLACK PEPPER
PURE SALT






BLACK PEPPER
PURE SALT
POP CORN















































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0271/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Flyveien 11 - Seksjon 168 , 0770 OSLO
Gnr 32, bnr 568, snr 168 i Oslo kommune

Selger
Fly Boligutvikling AS

Kjøpesum og omkostninger
6 850 000,- (Prisantydning)
173 911,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 023 911,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
175 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 200 571,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 213 571,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget lys, tiltalende og nyoppusset 3-roms endeleilighet!

Attraktiv beliggenhet i et sentralt og populært boligområde på Vestre Holmen. Her har du muligheten til å bo med kort avstand til alt du trenger, samtidig som det er umiddelbar nærhet til flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Kort vei til både T-bane og buss gjør tilgangen til bylivet enkel. Her bor du både stille og tilbaketrukket - men med alt du trenger i hverdagen rett i nærheten!

Leiligheten er meget lys, luftig og innbydende! Leiligheten har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Her bor man høyt og fritt, med fritt utsyn, og lite innsyn. Fransk balkong utenfor vidnuer i stue/kjøkken, samt balkong på 3 kvm. med utgang fra soverom. Lyse delikate farger og lekre gulv er gjennomgående i hele leiligheten og gir et godt helhetsinntrykk. Leiligheten er ombygget etter TEK 17 i 2026, og fremstår meget innbydende. Her er det lagt vekt på gode materialer av høy kvalitet, med bl.a. 1-stavs eikeparkett, flott kjøkken fra Huseby med integrerte hvitevarer samt delikat bad.

Leiligheten har en innholdsrik og god planløsning. Her finner man en lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot det flotte kjøkkenet. Det er ellers to gode soverom, hvorav hovedsoverom med tilgang til balkong, lekkert bad samt gang med garderobeplass.

Leiligheten inneholder:
- Entré/gang
- Stue/spisestue
- Kjøkken i åpen løsning
- 2 soverom
- Bad
- Balkong

Standard
Gjennomgående høy standard, ombygget etter TEK17 i 2026 med bl.a. :
- Komplett nytt bad
- Nytt kjøkken
- Gulv er avrettet og bygget opp med plast, 20mm glava trinnlydsplater, 13mm gulvgips, gulvunderlag og nytt gulv. Dette for å minimere trinnlyd i leiligheten.
- Det er installert balansert ventilasjon i leiligheten som sikrer både god inn -og utlufting
- Alle yttervegger er etterisolert innvendig med 50mm isolasjon og vindsperre/plast som er teipet til vinduene for å hindre varmetap m.m.
- Komplet nytt vann -og avløpsanlegg fra kjeller og inn til leiligheten i forbindelse med ombygging av bygget
- Komplett nytt elektrisk anlegg inkludert ny stigeledning fra nytt hovedfordeleskap i kjeller ifm. ombyggingen av bygget. Alt nytt i leiligheten.
- Renovert felles inngangsparti med nye fliser, ny trapp etc. i forbindelse med ombyggingen av bygget i 2026.
- Taket ble skiftet i regi av sameiet i 2022/2023.

Leiligheten rom for rom:

-Entré/gang-
Lys og innbydende entré/gang. Innredet med garderobeskap med speilfronter. Plass til å sette fra seg sko m.m. Lyse malte flater, store fliser på gulv. Varmekabler i gulv.

-Kjøkken-
Flott og lyst kjøkken i åpen løsning mot spisestue/stue. Dette gir en sosial og arealeffektiv planløsning. Leiligheten har et delikat og moderne kvalitetskjøkken fra Huseby. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et meget hyggelig oppholdsrom, samt et naturlig samlingspunkt i leiligheten.

Kjøkkenfronter i en innbydende lys farge, med slette, malte fronter. Benkeplate med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr, induksjonstopp med integrert ventilator fra Electrolux, oppvaskmaskin, kombiskap og vinskap. Det er installert både waterguard og komfyrvakt. Kjøkkenet har rikelig med både skap-skuffer og benkeplass, og har mange gode og praktiske innredningsløsninger. Rikelig med belysning, i form av spotter, vegglamper og taklampe. Lyse malte flater, 1-stavs parkett på gulv.

-Stue/spisestue-
Leiligheten er høyt og fritt beliggende, med flott utsyn over grøntområder utenfor. Doble vinduer som kan åpnes som en fransk balkong. Her bor man helt usjenert og skjermet for innsyn. Meget lys og fin stue med plass til både sofagruppe, skjenk, spisebord m.m. Belysning i himling. Lyse malte flater, 1-stavs parkett på gulv.

-Soverom-
Leiligheten har to soverom. Begge soverom har plass til seng, skap og kommode e.l. Utgang til flott balkong fra hovedsoverom. Lyse malte flater, 1-stavs parkett.

-Bad-
Meget delikat og innbydende bad, med fliser på gulv, delvis på vegg, samt fliser i dusj/våtsone. Øvrige veggflater er malt. Varmekabler i gulv. Downlights i himling. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører og vannfallsdusj samt hånddusj. Dobbelservant i innredning med to skuffer, speil på vegg med belysning og vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert avtrekk, spalte ved dør samt vindu for ekstra luftemulighet samt naturlig lysinnslipp.

Parkering
Det finnes parkeringsplasser som er forbeholdt beboerne rundt om i sameiet, men ingen har krav på en fast konkret parkeringsplass.
Sameiet har 35 garasjer til utleie for beboere. Interesserte kan melde fra til styret og få tildelt garasje ut fra liste. Det blir betalt egen garasjeleie.
Sameiet har åtte ladeplasser for elbiler i Luftfartsveien 18 (forretningsbygget), 6 på baksiden og to på enden av bygget. Det er nylig satt opp 5 nye elbil ladere til rett utenfor bygget. Bruker betaler en månedlig leie. Lån av ladekort fås ved henvendelse til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er nybygg våtrom. Rørlegger er Powerpex Service AS, Membran arbeider er pfp entreprenør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026.Det er nybygg våtrom. Rørlegger er Powerpex Service AS, Membran arbeider er pfp entreprenør AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026.Det er nybygg våtrom. Rørlegger er Powerpex Service AS, Membran arbeider er pfp entreprenør AS.Alt er bygget etter tek17

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vinduer i 1 etg. Utført av Prosjekt bygg entreprenør as.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført 2026 av japa bygg as.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført i juni 2026 av hth elektro as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2026 juni av elektro firma. Sluttkontroll

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: hmn elektro as. 5 stk el billader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger er Powerpex Service AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt bygget opp av tømrer arbeider : Prosjekt bygg entreprenør as, 2026. Det er nybygg våtrom. Rørlegger er Powerpex Service AS, Membran arbeider er pfp entreprenør AS. Elktro er hmn elktro as. Arkitekt er Blokk arkitekter AS. Ventilasjon er Lindvall ventilasjon as.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telia skal legge inn fiber i løpet av 1 år ca.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Den ble utført i juni 2026. Det er dok på det. Det ligger under godkjente verdier.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Pipen kan ikke brukes. Den er fjernet i toppen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Eventuell kommentar: Den er ny i 2026

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ja det forligger en takstrapport pr leilighet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er utført av takstmann, ligger i rapport til salgsoppgaven.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Ferdigattest kommer høsten 2026

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det er vedtatt at det skal gjennomføres rehabilitering på 60 leiligheter tilbudspriser ligger på 7,5-8 mill. Det er ikke avklart hvordan arbeidene skal finansieres p.t og tilbyder etc er ikke valgt. Det ble tatt opp en sak til orientering som omhandler oppussing av fasade og balkonger i Flyveien 13. Det er innhentet tilbudsestimat på kr 12-14 mNOK, men det er ikke gjort videre undersøkelser eller avklaringer pr i dag. Det skal gjennomføres bytte av forretningsfører fra abbl til obos som vil spare sameiet ca 500k pr år. Se innkalling fra årsmøte 2026 for ytterligere info.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det kommer fiber i løpet av 2026. De må bruke mobilt bredbånd frem til da, på både tv og internett.

Bygningssakkyndig
Joachim Andre Karlsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten

Overordnet vurdering:
Leiligheten er oppført i 1993 og fremstår med en moderne standard. Innvendige overflater er overveiende som nye, noe som gir et godt inntrykk av vedlikehold. Bygningen har to etasjer og er en del av en grunneiendom. Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard. Det tekniske utstyret er av nyere dato og forventes å gi god funksjonalitet. Ingen avvik er registrert på vinduer, ytterdører, balkonger, etasjeskiller, kjøkken, VVS-installasjoner, ventilasjon eller elektrisk anlegg. Dette indikerer at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

Byggemåte:
Boligen har vinduer av typen sidehengslet og innadslående, alle med 2-lags glass fra 1993. Balkongen er utført med en solid konstruksjon og viser ingen registrerte avvik. Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å være i god stand med tilstandsgrad TG1. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen, og gulvene fremstår normale ut fra alder og konstruksjonstype. Nytt bad fra 2026. Nytt kjøkken fra 2026. De synlige VVS-installasjonene i boligen er av typen rør-i-rør og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg fra 2026, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det er ingen registrerte problemer med luftutveksling. Det elektriske anlegget er fra 2026 og det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen. Antall sikringer; 12.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking vil bli utført av selger og energiattest skal foreligge før overtagelse. Dersom selger ikke fremlegger energiattest, kan kjøper få utarbeidet energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad og gang.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke kjennskap til strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 550,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, renhold fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, avdrag/renter fellesgjeld mm.

Det er vedtatt IN-ordning i sameiet, planlagt etablert våren 2027. IN-ordning står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld," Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne.

Kommunale avgifter
Inkludert i fellesutgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett
- Innboforsikring etter egen avtale
- Strøm etter forbruk

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Seksjonen er nylig opprettet, og det finnes derfor ikke formuesverdi på denne boligen.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet vedtok på årsmøte i 2026 å oppgradere til fiber, med tilhørende leveranse av TV/bredbånd fra Telia. Fremforhandlet pris er opplyst å være kr. 529,- pr. mnd. per husstand.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vestre Holmen Sameie , orgnr. 923309195

Om sameiet
Sameiets navn er Vestre Holmen sameie og har gnr. 32 og bnr. 568 i Oslo kommune.

Vestre Holmen sameie ble opprettet i 2019. Tidligere het det AS Luftforsvarets byggelag, og er tegnet av Erling Viksjø. Sameiet står på Byantikvarens gule lister.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)

Fremtidig vedlikehold - Kommende 5-års periode
Siden ordinært årsmøte i mai 2025 har styret møttes månedlig, og alle møtene har blitt avholdt fysisk.

Det er også avholdt et ekstraordinært årsmøte for å treffe nødvendige vedtak for pågående prosjekter, og for å holde sameierne oppdatert på styrets arbeid og planer. Det å forvalte fellesskapets interesser med mange boenheter og omfattende næringsvirksomhet er arbeidskrevende, og nedenfor skal vi gi en overordnet oppsummering av arbeidet de siste 12 månedene. Utover den daglige driften med å følge opp forvaltning av sameiet, besvare henvendelser fra beboere og leietakere, har styret brukt mye tid på omdanning av Flyveien 11 fra hybelhus til leiligheter («Prosjekt Flyveien 11»), omgjøring av Flyveien 11 fra barnehage til Grendehus (som bestemt på ekstraordinært årsmøte i september 2024 har styret gjennomført branntekniske tiltak krav fra Plan og bygningsetaten (PBE)), i tillegg til flere anbudsprosesser og vedlikeholdsoppgaver.

«Prosjekt Flyveien 11» ble solgt til Fly Boligutvikling AS november 2025 for kr 9.900.000 + andel fellesgjeld på kr 889.795. Etter en vurdering av tre meglere var det Vegar Giæver hos Eie vi valgte for å gjennomføre salget i det åpne markedet. I forbindelse med overtakelse av prosjektet, har kjøper tilbakeholdt kr 1.100.000 ettersom det viste seg å være avvik i tegningene fra arkitekt og det som var godkjent hos PBE. Vi er i dialog med både kjøper og arkitekt for å få frem hva den økonomiske konsekvensen av dette er, noe styret i sameiet foreløpig mener at arkitekt må stå økonomisk ansvarlig for. Videre har styret jobbet med hvordan salget skal innrapporteres til skattemyndighetene for den enkelte beboer for likningsåret 2026. Mer informasjon om dette kommer på årsmøtet.

I tillegg til anbud knyttet til vedlikehold av Flyveien 13 (fasader og balkonger) og balkongene på 4-romsleilighetene, har styret kjørt anbud på trappevask, oppgradering av bredbånd/tv i sameiet og forretningsførsel inkl bank/in ordning/forsikringer (se egne saker på sakslisten til årsmøtet). Når det gjelder trappevask valgte vi å forlenge med Rene Trapper, og prosessen gjorde at vi sparte i underkant av kr 10.000/året, samtidig som vi fikk bekreftet at vi allerede hadde en veldig prisgunstig avtale. Når det gjelder vedlikeholdsoppgaver er det flere store oppgaver vi har foran oss, og som vil kreve kapital.

Oppdatering juli 2026: Balkongrehabiliteringen (4-romsleilighetene) er vedtatt, men det er ikke valgt tilbyder. Det er pr nå ikke valgt finansieringsmodell eller hvordan kostnaden skal dekkes. (Sameiet har god likviditet, og hadde per årsmøte 2026 NOK 3.500.000,- på konto. Det er også avklart at sameiet vil kunne få lån til å dekke kommende vedlikeholdsutgifter). Fasade og balkonger i nr 13 er kun en orienteringssak pt. og ikke vedtatt. Sameiet vurderer å bytte forretningsfører til obos fra 01.01.27 som vil spare sameiet ca 500.000,- p.a.

Gjennomført og Fremtidig Vedlikehold:
Vedlikeholdsplanen ser slik ut*:
*Fasade og balkonger høyblokka (estimert kr 12.000.000-14.000.000)
*Balkonger 4-romsleiligheter (estimert kr 7.500.000-8.000.000)
*Ytterdørene er i dårlig stand og må rehabiliteres forløpende over driften. Vi ønsker å bevare de solide dørene vi har, slik at vi jobber med å få tilbud fra en bedrift som kan rehabilitere dørene (arbeid restartet)

* Kartlegge status på alle vinduer i sameiet. Formålet er å få en bedre oversikt over behovet for å bytte vinduer fremover slik at man kan sette opp en prioriteringsliste.
*Oppgradering av ladebilanlegget i Luftfartsveien 18 (arbeid ikke påstartet)
*Garasjer (arbeid ikke påstartet)
Gjennomført vedlikehold de siste årene:
*Takrehabilitering alle småhus i sameiet (2022-2023)
*Balkonger 3-romsleiligheter (2023)
*Hovedstoppekraner i alle småhus og høyblokk (2025)
*Trefelling ihht arborist (2023 og 2025)
*Brannsikring og fornying av elektrisk anlegg i Grendehus som del av krav fra Plan og Bygg for bruksendring (2025)
*Piper, feiing av alle pipeløp i 2024 (Brann- og redningsetaten i Oslo), samt rehabilitering av pipeløp i 201

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 173 911,-pr. 25.06.2026
Avdrag: Kr 392,-
Rentekostnader: Kr 1 191,-

Lånenummer: 94907066821, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 257
Saldo per 25.06.2026: 26 868 420
Første termin/første avdrag: 25.12.2022 (siste termin 25.11.2047)

Andel fellesgjeld vil kunne påvirkes av både låneopptak til oppussing av fellesareal, men også mulighet for IN-ordning som er vedtatt av årsmøtet, og planlagt etablert våren 2027.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 199 586,-

Overskuddet forklares i det alt vesentlige av høyere vedlikeholdskostnader sammenlignet med 2024 til bla. brannsikring av Grendehuset (tidligere barnehagen), og utbedring av stoppekraner i hele sameiet, samt at salg av Prosjekt Flyveien 11 ikke gjennomføres i regnskapet før 2026. Lavere kostnader til periodisk vedlikehold er lavere enn budsjettert da vi ikke startet rehabilitering av fasaden i Flyveien 13. Dette er planlagt med oppstart 2026.

Budsjettet for år 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 2.633.661,- Totale inntekter på kr 21.938.533. Dette er inkludert en KPI-justering for alle i sameiet i tillegg til husleieavtalene vi har i næringsvirksomheten. Vi har inkludert at vi fikk solgt Prosjekt Flyveien 11.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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 trappeoppganger. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsbeholder, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1419958

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 47 544 kvm (Eiertomt)
Sameiet er kjent for sine store og flotte grøntområder, noe som legger til rette for høy trivsel.

Sameiet har i tillegg en parsellhage nedenfor Flyveien 15. Interesserte kan stille seg på venteliste ved å henvende seg til styret. Kostnader tilknyttet utgifter som bl.a innkjøp, bruk og vedlikehold av parsellhagene betales av brukerne

Adkomst
Adkomst til Flyveien 11 fra Landingsveien. Det vil bli skiltet med Nordvik skilter ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Flyveien 11 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Vestre Holmen, ved foten av Holmenkollåsen. Området er rolig, grønt og tilbaketrukket fra byens travle gater, samtidig som du har enkel tilgang til både urbane fasiliteter og naturopplevelser.

Nærområdet oppleves som trygt, oversiktlig og svært barnevennlig, med et godt og etablert bomiljø. Her bor det mennesker i ulike livsfaser, og det er en hyggelig og inkluderende atmosfære med gode naboforhold.

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med kort vei til skoler og barnehager. Boligen sogner til Huseby skole på barnetrinnet og Hovseter skole på ungdomstrinnet, og det finnes flere barnehager i området.

Dagligvarehandel er enkelt med flere butikker i nærområdet, blant annet Rema 1000 og Coop Extra. Det er ellers kort vei til Røa sentrum, som har to kjøpesentre; Røa Torg og Røa senteret. Her finnes en rekke forretninger, samt både Meny, Coop Mega og Vinmonopolet. På Røa er det også flere kafeer og restauranter, bl.a. Lofthus Samvirkelag, Åpent bakeri, Japoniis Sushi, Sushi Huset Røa m.m. Kort vei også til Lilleaker og CC-Vest med et bredt utvalg forretninger.

Området byr på et variert fritidstilbud for både store og små. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i Mærradalen, hvor det bl.a. er sykkel- og turvei som tar deg til Bogstad og videre inn i Sørkedalen/Nordmarka. I Sørkedalen er det mange muligheter for fine turer; ski, sopp, sykkel, rulleski, langrenn. Turer for en bolle på Sørkedalen landhandel, Finnerud, Skansebakken og Kobberhaughytta. Turmuligheter også i Husebyskogen med gardeløypa samt langs Lysakerelven. På Bogstad er det fin badeplass ved Bogstadvannet, samt hyggelige Bogstad Gård med café, dyr i fjøset og en rekke arrangementer. I nærområdet finner du også et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, inkl. idrettsanleggene på Ullern (fotballbane på sommeren og kunstis på vinteren) og Røa, Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats), Røa Bad og Sats Røa. Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Ullern, Røa, Ready, Njård, Vestre Aker Skiklubb og Heming. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Nærmeste bussholdeplass er Hovseter skole, ca. 3 minutters gange fra boligen. Ellers ca. 6 minutters gange til Hovseter T-banestasjon, med linje 2 med ca. 10 minutters reisetid til Majorstuen.

Alt i alt er dette en bolig med en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer nærhet til naturen med enkel tilgang til byens fasiliteter – perfekt for både familier og andre som ønsker en balansert livsstil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tillatelse til endring av Flyveien 11 A-D, datert 27.03.2026. Tillatelse innebærer bruksendring av hybel og vaskeribygg, fra 12 hybler til 5 leiligheter. Godkjente byggetegninger ligger vedlagt salgsoppgaven, og stemmer overens med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.07.2026.

Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for hybelhus datert 04.02.1948.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger iht. reguleringsplan med ID S-354GA datert 27.10.48.

Eiendommen havner under reguleringen S-547, som omhandler "Regulering av vei 1003".

Eiendommen havner under reguleringen S-395, som omhandler "Regulering av krysset Sørkedalsvn. - Ringeriksveien - Stasjonsvn."

Eiendommen havner under reguleringen S-354GA, som omhandler "Regulering og bebyggelseseplan".

Eiendommen havner under reguleringen S-1733, som omhandler "Regulering- og bebyggelsesplan".

Eiendommen havner under reguleringen S-4514, som omhandler "Reguleringsbestemmelser for Ny Sørkedalsvei".

Eiendommen havner under reguleringen KDP-17, som omhandler "Kommunedelplan for torg og møteplasser".

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/32/568/168:
13.09.1945 - Dokumentnr: 11413 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1948 - Dokumentnr: 49 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1948 - Dokumentnr: 1307 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1948 - Dokumentnr: 6931 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1948 - Dokumentnr: 8408 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1948 - Dokumentnr: 12284 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1949 - Dokumentnr: 2103 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1949 - Dokumentnr: 7501 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1949 - Dokumentnr: 14651 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1949 - Dokumentnr: 15356 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1950 - Dokumentnr: 11632 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1951 - Dokumentnr: 11319 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1955 - Dokumentnr: 12636 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13723 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13727 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13728 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1956 - Dokumentnr: 12880 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vannverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1958 - Dokumentnr: 5963 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1966 - Dokumentnr: 16956 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1966 - Dokumentnr: 16957 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1973 - Dokumentnr: 11580 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1988 - Dokumentnr: 54815 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1989 - Dokumentnr: 26868 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2026 - Dokumentnr: 90156 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:568 Snr:61
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2026/140725-1/200

15.06.2026 - Dokumentnr: 661525 - Reseksjonering
Snr: 168
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/13889
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 991,-
Grunnpakke per eiendom kr. 14 900,-
Markedspakke med salgsoppgave - Etter avtale kr. 0,-
Oppgjørshonorar** per enhet kr. 8 500,-
Tilrettelegging for alle enheter kr. 50 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 144 866,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2026

Ansvarlig megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Forbehold om overflater ut og inne, utførelse og toleranser

Eiendommen overtas med de overflater, løsninger og den utførelse som foreligger ved visning/overtakelse, med mindre annet er uttrykkelig skriftlig avtalt.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at det kan forekomme avvik

Dette kan blant annet omfatte:

- avvik i planhet, lodd, retning og overganger
- svanker, bølger, skygger eller ujevnheter i vegger, tak og gulv
- mindre knirk, lyd eller bevegelser i gulv, trapper og konstruksjoner
- synlige skjøter, sparkelmerker, slipemerker eller nyanseforskjeller i malte flater
- variasjoner i maling, fug, silikon, fliser, parkett, listverk, innredning, dører og vinduer
- mindre merker, riper, hakk eller andre kosmetiske forhold som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

Slike forhold anses ikke som mangler.

Kjøper har et krav til å undersøke eiendommen nøye før bud inngis og ved overtakelse.

Boligen vil ikke bli ytterligere kosmetisk gjennomgått før overtakelse, med mindre annet er særskilt avtalt skriftelig.



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Flyveien 11A Snr. 168
0770 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 32, **Bnr.** 568

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
69 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
4	**3**	**0**	**0**	**0**

Joacim André Karlsen
Svennebrev som tømrer Teknisk fagskole (BIM) Prosjektlederskolen (NKI) Byggmester (under søknad) Sertifisert takstmann, Byggmestrenes Takseringsforbund

befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **02/07/2026** Rapportdato : **06/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved bolighandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:
- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:
- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:
- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:
- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:
- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Flyveien 11A Snr. 168, 0770 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 32, **Bnr.** 568
Hjemmelshaver	Vestre Holmen Sameie
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1993
Tomtestørrelse	Tomt 47544 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Selger var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	64	5	-	3
Sum	**64**	**5**	**-**	**3**
Sum BRA	**69**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,47 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Entre/gang
Soverom
Soverom
Stue
Kjøkken
Bad

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene i boligen er slettmalt, og fremstår i god stand. Himlingene er også slettmalt, noe som gir et enhetlig uttrykk. Gulvene er dekket med parkett i stue og soverom, samt fliser i entre/gang. Innvendige overflater vurderes som nye og velholdte.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
69 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1993. Etasjeskillerne er utført i betong.

Vinduer i boligen er sidehengslet, sidehengslet/innadslående og innadslående, alle med 2-lags glass. En balkong er etablert.

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon, Betong

Vinduer:
Innadslående vindu, Sidehengslet – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av balansert type. VVS-anlegget har rør-i-rør system. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 12 sikringer.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

OM TOMTEN

Tomten er fellestomt for sameiet. Den er opparbeidet og seksjonert. Terrengforhold: Svakt skrånende til plan tomt. Gode lys- og solforhold. Grunnforhold: Fast grunn. Antatt fundamentert på fjell/faste masser (normalt for området). Innpasning: Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligstrøk på Vestre Holmen Utearealer: Opparbeidet med asfalteerte adkomstveier, parkeringsarealer, plen og beplantning.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 1993 og fremstår med en moderne standard. Innvendige overflater er overveiende som nye, noe som gir et godt inntrykk av vedlikehold. Bygningen har to etasjer og er en del av en grunneiendom.

Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard. Det tekniske utstyret er av nyere dato og forventes å gi god funksjonalitet.

Ingen avvik er registrert på vinduer, ytterdører, balkonger, etasjeskiller, kjøkken, VVS-installasjoner, ventilasjon eller elektrisk anlegg. Dette indikerer at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 87 cm).
- Tegninger: Foreligger (30.03.2026)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i er ikke mottatt
- PropCloud.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er ikke utfylt
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme på bad og entre.
- Panelovner i stue

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 1 5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Sidehengslet; Sidehengslet/Innadslående vindu; Innadslående vindu
- Type balkong/ytterdør: Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 1993; 2013

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen sidehengslet og innadslående, alle med 2-lags glass fra 1993. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Eldre vinduer har generelt høyere vedlikeholdsbehov enn nyere løsninger, og løpende vedlikehold må påregnes. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 1 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og etasje: Balkong 2. etg
- Type gulv: terrassebord
- Type rekkverk: massive
- Høyde rekkverk: 87 cm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, rekkverk, fallforhold, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Balkongen er utført med en solid konstruksjon og viser ingen registrerte avvik. Alle kontrollpunkter som innfesting, skader, avrenning, tettesjikt, ventilering og rekkverk er vurdert uten å avdekke vesentlige skader. Konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Løpende vedlikehold anbefales for å opprettholde balkongens tilstand og funksjon over tid.

TG 1 9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: 2. etg - Stue
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon; Betong

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å være i god stand med tilstandsgrad TG1. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen, og gulvene fremstår normale ut fra alder og konstruksjonstype. Mindre variasjoner i planhet er innenfor normale grenser og påvirker ikke den daglige bruken av rommene. Ingen tiltak er nødvendige.

10. BAD

TG 0

10.1 VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Slettmalt, fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2026

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 0 **Ingen avvik**

TG 0

10.2 GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert i dusjsone. Fallforholdene er tilfredsstillende, med et fall på minimum 1:100 både på hovedgulvet utenfor sluk og i den nedsenkede dusjsonen, som har en dybde på 10 mm. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 30 mm, noe som oppfyller kravene. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 0 **Ingen avvik**

TG 0

10.3 MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: Uavhengig kontroll. Selger har også fremlagt FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet. samt bilder
- Hulltaking: ikke utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 0 **Ingen avvik**

1. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Kriterier for unntak oppfylt

Uavhengig kontroll. Selger har også fremlagt FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet. samt bilder

TG 0

10.4 SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2026
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel
- Stoppekran: Ja
- Rørskap VVS: Ja

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Stoppekran
- Rørskap VVS

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 0 **Ingen avvik**

Oppsummering av bygningsdel

Badet er i utmerket stand med tilstandsgrad TG0, uten registrerte avvik. Vegger og gulv er dekket med fliser, og himlingen er slettmalt. Det er installert balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme. Badet ble renovert i 2026, og det foreligger full dokumentasjon på utførte arbeider og benyttede produkter.

TG 0

11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2026
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Underskap, Høyskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Kjøl- og frys, Vinskap
- Type ventilator: Kullfilter
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 0 **Ingen avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er nytt fra 2026 og har slettmalte vegger og tak, samt parkettgulv. Innredningen består av underskap og høyskap med laminat benkeplate, og det er integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap med fryser og vinskap. Vegger, himling og gulv fremstår normalt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Ingen avvik ble funnet, og kjøkkenet fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder.

TG 0

15.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2026
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: bad
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: bad
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 0 **Ingen avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen er av typen rør-i-rør og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik på befaringsdagen. Ingen skader ble observert på de tilgjengelige installasjonene, og de vurderes som i god stand. Løpende vedlikehold anbefales for å sikre fortsatt god funksjon over tid.

TG 0 16. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2026
- Siste filterbytte: 2026
- Sist rengjort: 2026

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 0 **Ingen avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg fra 2026, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det er ingen registrerte problemer med luftutveksling. Ventilasjonsløsningen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Eldre ventilasjonsløsninger kan ha andre løsninger for luftutskifting enn moderne installasjoner.

17. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2026
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre
- Antall sikringer: 12

Ikke besvart

- Det elektriske anlegget ble installert: 2026

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er fra 2026 og det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen. Sikringsskapet og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Det er ingen registrerte avvik, og anlegget virker å være i god stand ut fra tilgjengelig informasjon. Dokumentasjon på anlegget er ikke nevnt, men det anbefales å sikre at nødvendig dokumentasjon er tilgjengelig for fremtidig vedlikehold.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Joacim André Karlsen har en solid bakgrunn innen byggebransjen som tømrer, prosjektleder og BIM-tekniker. Med en forståelse for både forskrifter og kvalitetskrav, har han opparbeidet seg omfattende erfaring som gjør ham i stand til å identifisere fallgruver og vurdere både helhet og detaljer i bygninger.

Som sertifisert takstmann vektlegger Karlsen grundighet, nøytralitet og uavhengighet i sitt arbeid. Hans rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere, og han er fullt klar over ansvaret som følger med vurderingen av eiendom.



Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Svennebrev som tømrer Teknisk fagskole (BIM) Prosjektlederskolen (NKI) Byggmester (under søknad) Sertifisert takstmann, Byggmestrenes Takseringsforbund

Navestadveien 20 1738 SARPSBORG

915 40 354 | joacim@bolavi.no

06/07/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fabian Hagen Sandboe	9578-5990-4-2634335	2026-07-03 11:02:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0272/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Flyveien 11- seksjon 169 , 0770 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Fly Boligutvikling AS v/ Fabian Hagen Sandboe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1419958
Forsikret i: protector forsikring asa

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er nybygg våtrom. Rørlegger er Powerpex Service AS, Membran arbeider er pfp entreprenør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026.Det er nybygg våtrom. Rørlegger er Powerpex Service AS, Membran arbeider er pfp entreprenør AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026.Det er nybygg våtrom. Rørlegger er Powerpex Service AS, Membran arbeider er pfp entreprenør AS.Alt er bygget etter tek17

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vinduer i 1 etg. Utført av Prosjekt bygg entreprenør as

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført 2026 av japa bygg as.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utfør i juni 2026 av hth elektro as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2026 juni av elektro firma. Sluttkontroll

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: hmn elektro as. 5 stk el billader

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger er Powerpex Service AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt bygget opp av tømrer arbeider : Prosjekt bygg entreprenør as, 2026.Det er nybygg våtrom. Rørlegger er Powerpex Service AS, Membran arbeider er pfp entreprenør AS. Elktro er hmn elktro as. Arkitakt er Blokk arkitekter AS. Ventilasjon er Lindvall ventilasjon as

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telia skal legge inn fiber i løpet av 1 år ca.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Den ble utført i juni 2026. Det er dok på det. Det ligger under godkjente verdier.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Pipen kan ikke brukes. Den er fjernet i toppen.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Den er ny i 2026

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja det forligger en takstrapport p r leilighet.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er utført av taksmann, ligger i rapport til salgsoppgaven

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Ferdigattest kommer høsten 2026

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt at det skal gjennomføres rehabilitering på 60 leiligheter tilbudspriser ligger på 7,5-8 mill. Det er ikke avklart hvordan arbeidene skal finansieres p.t og tilbyder etc er ikke valgt. Det ble tatt opp en sak til orientering som omhandler oppussing av fasade og balkonger i Flyveien 13. Det er innhentet tilbudsestimat på kr 12-14 mNOK, men det er ikke gjort videre undersøkelser eller avklaringer pr i dag. Det skal gjennomføres bytte av forretningsfører fra abbl til obos som vil spare sameiet ca 500k pr år. Se innkalling fra årsmøte 2026 for ytterligere info.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det kommer fiber i løpet av 2026. De må bruke mobil bredbånn frem til da, på både tv og internett.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0272/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fabian Hagen Sandboe	**2026-07-03**

Identifikasjon

Fabian Hagen Sandboe

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Vestre Holmen Sameie		**Vår ref.:**	103/2036
FLYVEIEN 11		**Type:**	Sameie
0770 OSLO		**Eiere:**	Fly Boligutvikling AS
Organisasjonsnr:	923 309 195	**Seksjonsnr:**	168

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 872**

Felleskostnader:	Felleskostnader bolig Flyveien 11	-2 873
	Felleskostnader bolig	4 144
	Renter og omkostninger lån bolig	1 225
	Avdrag lån 2	376

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 967**

Felleskostnader:	Felleskostnader bolig Flyveien 11	-2 968
	Felleskostnader bolig	4 352
	Renter og omkostninger lån bolig	1 191
	Avdrag lån 2	392

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	173 911	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	26 868 420	Klient gj. s. årsoppg.:	33 216 325

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907066821, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.06.2026: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 257

Saldo per 25.06.2026: 26 868 420

Andel av saldo: 173 911

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

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Utleiegarasjer etter ventelister.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	32/568 - seksjon:168
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Vestre Holmen Sameie	**Vår ref.:**	103/2036
FLYVEIEN 11	**Type:**	Sameie
0770 OSLO	**Eiere:**	Fly Boligutvikling AS
Organisasjonsnr: 923 309 195		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1419958

Vestre Holmen Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

Vestre Holmen Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Tid: onsdag 27.05.2026 kl. 18:00
Sted: Grendehuset til sameiet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre - Beslutningssak

Styret har hatt en meget stor arbeidsbelastning gjennom siste året. Det innstilles på en KPI-justering av styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Styret får kr 492 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Vestre Holmen Sameie. Vestre Holmen Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Vestre Holmen Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Flyveien 13 fasader og balkonger - orienteringssak

I 1998 ble fasadene i Flyveien 13 etterisolert. Etterisoleringen består av 10 cm steinull med fiberduk som ble sluttbehandlet med gjennomfarget sprøytebetong. Isoleringen ble festet til fasaden med plugger.

I 2010 ble fasadene inkl. balkongene vasket, grunnet og malt fordi de var blitt skjoldete (stygge). Fasadene hadde ikke begynt å flasse på dette tidspunktet. Det ble benyttet diffusjonsåpen maling som skal la overflaten puste og slippe ut fuktighet. Betong er ikke vanntett, men tåler fuktighet godt og er pustende.

I 2014 begynte overflatebehandlingen (maling og betong) å flasse og falle av i flak. Avflassingen har tiltatt med årene, og er særlig ille på østveggen der vi har vært nødt til å sette opp byggegjerder for å hindre at forbipasserende blir truffet og skadet av det som faller ned. Flak som har løsnet viser tydelig at malingen har blitt lagt på i så tykke lag at den ikke har fungert etter intensjonen, men i praksis er tett og ikke pustende.

Derfor har fukt som har kommet inn gjennom utettheter (f.eks. rundt vinduer, balkongdører, ventilasjonsluker og takbeslag), blitt stengt inne bak overflatebehandlingen og trengt seg videre inn i isolasjon og betong samt flere steder også sprengt ut flak bestående av maling og betong.

ABBL reklamerte på jobben som var blitt utført i 2010. Reklamasjonen førte ikke frem, og vi har ikke funnet dokumentasjon på at saken ble fulgt videre opp av ABBL eller tidligere styrer i VHS.

Styret i et sameie har et lovpålagt ansvar for helse, miljø og sikkerhet (HMS) gjennom internkontrollforskriften. Dette innebærer bl.a. å kartlegge, risikovurdere og dokumentere HMS-tiltak for å sikre beboernes trygghet, inkl. brannsikkerhet, el-sikkerhet, vedlikehold og lekeplassutstyr.

I henhold til Eierseksjonslovens §33 og Vedtektenes § 6 Sameiets plikter, skal utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Styret i VHS har rådført seg med spesialister innen fagene betong og overflatebehandling. Det har blitt foretatt grundige undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget. På bakgrunn av resultatene fra undersøkelsene, har vi konkludert

med at alt som har blitt påført av isolasjon og overflatebehandling fra 1998 og fremover, bør fjernes inn til opprinnelig fasade og at den bygges opp igjen fra bunnen av. Da vil Flyveien 13 bli rehabilitert på en måte der fasadene får en holdbar isolasjon, med god tetting rundt vinduer etc. og diffusjonsåpen overflatebehandling slik at vi unngår de problemene vi har i dag.

ABBL og Ødegård og Lund har utformet en tilbudsbeskrivelse som beskriver arbeidene, samt at det har vært gjennomført tilbudsbefaringer med aktuelle leverandører. Arbeidene er planlagt igangsatt rett etter sommerferien og fullført før vinteren.

Tilbudsinvitasjonen ble sendt ut til tre leverandører med leveringsfrist 8. mai. Vi fikk inn tilbud fra to firmaer, mens det tredje firmaet meldte fra om at de ikke hadde kapasitet til å påta seg oppdraget.

Tilbudsprisene ligger på 12-14 millioner kroner inkl. mva. for oppussing av fasader og balkonger. Prisene inkluderer katodisk beskyttelse (KB) av armeringen i balkongene. Erfaringen fra rehabiliteringen av balkongene i 3-roms husene tilsier at KB vil være nødvendig dersom vi skal unngå at armeringen ruster ytterligere. Dersom det likevel skulle vise seg at KB ikke er nødvendig, vil kostnadene bli redusert.

Styret er i samarbeid med ABBL i gang med å evaluere tilbudene. Vi vil bl.a. innhente referanser på arbeider som firmaene har utført. Vi tar sikte på å ha valgt leverandør innen utgangen av mai slik at arbeidene kan igangsettes så snart som mulig.

Totalt estimert kostnad som må finansieres er ca kr 22 millioner:

- Fasade og balkonger høyblokka (estimert kr 12.000.000-14.000.000)
- Balkonger 4-romsleiligheter (estimert kr 7.500.000-8.000.000)

Styret har nå lagt til rette for at vi kan innføre en fleksibel IN-ordning, som ble vedtatt på årsmøtet for noen år siden. Det betyr at den som ønsker å betale ned sin andel av fellesgjelden kan gjøre det, og at de som heller ønsker å nedbetale gjelden gjennom sameiet kan gjøre det. Basert på tilbud på lån, ser vi at sameiet vil ha en rente som trolig er noe høyere enn hva den enkelte kan oppnå privat, men det må være den enkelte beboer sin vurdering. Styret tenker å finansiere vedlikeholdsarbeidet på følgende måte:

Total gjeld ved utgangen av 2025: kr 32.917.304

- Lån 1 Handelsbanken (hovedsakelig fra takrehabilitering) kr 27 173.903
- Lån 2 Handelsbanken kr 5.743.401

Nedbetalt lån etter salg av prosjekt Flyveien 11, -kr 5.743.401

Nytt lånebehov Flyveien 13 (fasade og balkonger høyblokka) kr 14.000.000
Avdrag på lån 1 kr 500.000
Estimert gjeld ved slutten av 2026, uten IN ordning: kr 40.673.903

Nytt lånebehov rehabilitering av balkonger 4-romsleiligheter kr 8.000.000
Avdrag lån 1 kr 500.000
Avdrag nytt lån estimat kr 250.000

Nytt lånebehov 2027, 4-romsbalkonger kr 8.000.000:
Estimert total gjeld uten IN ordning kr 47.923.903

Netto økning i gjeld fra 31.12.25 til 31.12.27 UTEN IN-ordning 15.006.599

Dette viser fordeling av gjeld per "snittleilighet, 2, 3 og 4-roms". Det gjøres

oppmerksom på at det er ulike fordelingsnøkler for de enkelte leilighetene. Estimert økt gjeld i perioden 2025 til utgangen av 2027 er:

- 4-roms: ca kr 100.000
- 3-roms: ca kr 88.000
- 2-roms: ca kr 68.000

Det planlegges for at vi etablerer en IN-ordning 1. kvartal 2027, som inkluderer beskrevet økt lånebehov.

Forslag til vedtak: Saken er tatt til orientering.

5.3 Rehabilitering av balkonger på 4-romsleilighetene - beslutningssak

Rehabilitering av balkonger på 4-romsleilighetene

I 1998 ble det utført rehabilitering av alle balkongene i lavblokkene. På årsmøte 2022 ble det vedtatt at balkongene i 3-romsleilighetene skulle rehabiliteres i henhold til vedtak på en tidligere Generalforsamling (2017) og med oppstart i 2022. Rehabiliteringsarbeidene for de 66 balkongene i 3-romsleilighetene ble gjennomført i perioden 2022-2023. Som følge av et benkeforslag, ble rehabilitering av de 60 balkongene i 4-romsleilighetene besluttet utsatt da disse balkongene har en enklere konstruksjon og at synlig skadeomfang var mindre enn for 3-roms balkongene.

28 år etter siste vedlikeholdsrunde gjennomførte vi den 8. april i år en befaring av balkongene for 4-romsleilighetene sammen med ABBL og Ødegård og Lund AS (rådgivende firma med spesialkompetanse innen betongrehabilitering). Da observerte vi at nedbrytningen av membranene på balkonggulvene har økt merkbart de siste årene. Membranene var stive og har løsnet flere steder slik at vann lett kan trenge inn i betongen, noe som vil føre til en ytterligere utvikling av betongskadene. Da det har gått 8 år utover forventet bestandighet siden siste vedlikeholdsrunde, bør ikke nødvendig vedlikehold utsettes slik at skadene får utvikle seg videre. Da vi erfarer en markant prisstigning på vedlikehold generelt, taler dette også for at vedlikeholdet ikke utsettes enda en gang. Videre har balkongene en del korrosjon på stålrammen og noe malingsavflassing. De katodiske anleggene som er montert i underkant av balkong-dekkene for å forhindre at armeringen ruster, har per i dag ukjent effekt. Vi har også bedt om opsjonspriser på utbedring av bakside pipevegg, søyler, endevegg og bølgeblikkfronter da det er kostnadsbesparende å utbedre dette samtidig som balkongstillasene står, og ikke vente til resten av fasadene skal renoveres.

I henhold til Eierseksjonslovens §33 og Vedtektenes § 6 Sameiets plikter, skal utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

På denne bakgrunn ønsker styret at det samtidig med rehabiliteringen av Flyveien 13, gjennomføres en ny runde med vedlikehold av balkongene for 4-romsleilighetene. Vi vil da hindre at skadene utvikler seg videre slik at de på et senere tidspunkt vil kreve en mer omfattende (og kostnadskrevende) rehabilitering.

ABBL og Ødegård og Lund har utformet en tilbudsbeskrivelse som beskriver arbeidene, samt at det har vært gjennomført tilbudsbefaringer med aktuelle leverandører. Vi har valgt å invitere leverandørene til å levere deltilbud på rehabilitering av henholdsvis Flyveien 13 (se egen sak) og lavblokkene, da dette er to separate saker.

Tilbudsinvitasjonen ble sendt ut til tre leverandører med leveringsfrist 8. mai. Vi fikk inn tilbud fra to firmaer, mens det tredje firmaet meldte fra om at de ikke hadde kapasitet til å påta seg oppdraget.

Tilbudsprisene ligger på 7,5-8 millioner kroner inkl. mva. for oppussing av balkongene i 4-romsleilighetene. Dersom vi utløser opsjonene vil prisene øke med 1,6-1,8 millioner kroner til totalt 9-10 millioner kroner. Prisene inkluderer katodisk beskyttelse (KB) av armeringen i balkongene. Erfaringen fra rehabiliteringen av balkongene i 3-roms husene tilsier at KB vil være nødvendig dersom vi skal unngå at armeringen ruster ytterligere. Dersom det likevel skulle vise seg at KB ikke er nødvendig, vil kostnadene bli redusert. Styret er i samarbeid med ABBL i gang med å evaluere tilbudene. Vi vil bl.a. innhente referanser på arbeider som firmaene har utført. Vi tar sikte på å ha valgt leverandør innen utgangen av mai slik at arbeidene kan igangsettes så snart som mulig.

Totalt estimert kostnad som må finansieres er ca kr 22 millioner:

- Fasade og balkonger høyblokka (estimert kr 12.000.000-14.000.000)
- Balkonger 4-romsleiligheter (estimert kr 7.500.000-8.000.000)

Styret har nå lagt til rette for at vi kan innføre en fleksibel IN-ordning, som ble vedtatt på årsmøtet for noen år siden. Det betyr at den som ønsker å betale ned sin andel av fellesgjelden kan gjøre det, og at de som heller ønsker å nedbetale gjelden gjennom sameiet kan gjøre det. Basert på tilbud på lån, ser vi at sameiet vil ha en rente som trolig er noe høyere enn hva den enkelte kan oppnå privat, men det må være den enkelte beboer sin vurdering. Styret tenker å finansiere vedlikeholdsarbeidet på følgende måte:

Total gjeld ved utgangen av 2025: kr 32.917.304

- Lån 1 Handelsbanken (hovedsakelig fra takrehabilitering) kr 27 173.903
- Lån 2 Handelsbanken kr 5.743.401

Nedbetalt lån etter salg av prosjekt Flyveien 11, -kr 5.743.401

Nytt lånebehov Flyveien 13 (fasade og balkonger høyblokka) kr 14.000.000
Avdrag på lån 1 kr 500.000
Estimert gjeld ved slutten av 2026, uten IN ordning: kr 40.673.903

Nytt lånebehov rehabilitering av balkonger 4-romsleiligheter kr 8.000.000
Avdrag lån 1 kr 500.000
Avdrag nytt lån estimat kr 250.000

Nytt lånebehov 2027, 4-romsbalkonger kr 8.000.000:
Estimert total gjeld uten IN ordning kr 47.923.903

Netto økning i gjeld fra 31.12.25 til 31.12.27 UTEN IN-ordning 15.006.599

Dette viser fordeling av gjeld per "snittleilighet, 2, 3 og 4-roms". Det gjøres oppmerksom på at det er ulike fordelingsnøkler for de enkelte leilighetene. Estimert økt gjeld i perioden 2025 til utgangen av 2027 er:

- 4-roms: ca kr 100.000
- 3-roms: ca kr 88.000
- 2-roms: ca kr 68.000

Det planlegges for at vi etablerer en IN-ordning 1. kvartal 2027, som inkluderer beskrevet økt lånebehov.

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter styrets vurdering knyttet til behov for å rehabilitere de nevnte balkongene i 4-romsleilighetene. Videre gir årsmøtet styret fullmakt til å vurdere kost/nytte slik at de kan bestemme om de nevnte opsjonene skal benyttes

(avgjøres med relevant fagkompetanse)

5.4 Bytte av forretningsfører - beslutningssak

Styret har gjennomført anbudsrunde vinter/vår 2026 på forretningsførsel, og mottatt tilbud fra ABBL, OBOS, OBF og OMH.

Styret har gjort en grundig vurdering av leverandørene bl.a knyttet til leveranser innen budsjettering/økonomistyring, juridisk/teknisk rådgivning, kommunikasjonsplattform med beboere, HMS og håndtering av IN-ordning Som en konsekvens av vurderingen er vår klare anbefaling at det er på tide å bytte forretningsfører – først og fremst som et resultat av en totalvurdering. Merk at tilbudet fra OBOS ikke inkluderer årlig avregning av varmtvann for 4-roms leilighetene.

I tillegg har vi mottatt et tilbud på boligrente som p.t ligger 0,03% lavere enn det vi har i Handelsbanken (tilbudet er fra OBOS-banken). Videre har vi mottatt forsikringstilbud på bygningsmassen som innebærer en betydelig reduksjon i årlig forsikringspremie, noe som bl.a kan tilskrives vedlikeholdstiltakene sameiet har utført de siste årene (forsikring leveres av TRYG i samarbeid med OBOS).

Ved å flytte avtalen fra ABBL/Handelsbanken til OBOS vil sameiet spare ca 500.000 kr i året.

Det er 6 måneder oppsigelse på avtalen vi har med ABBL, slik at avtalen med OBOS bør være gjeldende fra 01.01.2027.

Dette er en beslutningssak

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter styrets innstilling om å bytte forretningsfører og tilhørende tjenester til OBOS så snart det lar seg gjøre mht til det praktiske og gjeldende avtale med ABBL

5.5 Oppgradering til fiber i sameiet - beslutningssak

Sameiet har i dag hybridfiber, og Telia leverer tv/bredbånd til beboerne. 2026 er siste året av bindingsperioden som ble inngått med Telia for 5 år siden, som en følge av at de gravde ned de gamle lufttrekkene som hang mellom alle takene i sameiet.

Utfordringen med hybridfiber er at det kun er Telia og Telenor som leverer pakkeløsninger over denne fiberen i Oslo.

Styret har derfor jobbet med å innhente tilbud hos leverandører som kan oppgradere til fiber slik at hastighet og stødighet på tv/bredbånd blir bedre enn det vi har i dag, og som er tilpasset fremtidens behov for strømming og hjemmekontor.

I denne prosessen har Telia vært veldig «på» med et tydelig ønske om å fortsatt ha oss som kunde, mens Viken Fiber brukte flere uker på å komme på banen.

Ved å binde oss til Telia de neste 5 årene, for å få oppgradert til fibernett i alle leilighetene, betyr dette følgende gjennom Telia Flex Basis

Fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke:

*750Mbps bredbånd uten Telia play

*TV og strømming med 15 poeng + 500Mbps bredbånd

*TV og strømming med 40 poeng + 250Mbps bredbånd

*TV og strømming med 60 poeng + 100Mbps bredbånd

*TV og strømming med 80 poeng + 50Mbps bredbånd

Trygg på Nett trygghetspakke
Telia Smart Wifiruter
TeliaPlay Box – Ny Strømmebasert dekoder. Testvinnere i Sverige 2024 og 2025!
Kollektivt opptak

Denne oppgraderingen betyr at Telia må inn i hver enkelt leilighet for å legge inn ny kabel. Evt oppgadering/utbedringer utover kabel etc må bekostes av hver enkelt beboer. Det vil også være behov for å fjerne gamle kabler i trappeoppganger. Selve fjerningen gjør Telia, men selve flikkingen/malingen må gjøres på dugnad av hver oppgang så snart arbeidet er ferdig.

Kostnadene blir slik:

Dagens pris: 552 kr/mnd per husstand

Ny pris 529 kr/mnd per husstand

Reduksjon: 23 kr/mnd 276 kr/år per husstand, noe som gir en årlig totalbesparelse på 47 472 kr/år.

Videre har vi fremforhandlet månedlig fakturering uten ekstrakostnader – noe som vil ha en positiv påvirkning på kontantstrømmen til sameiet.

Tilbudet fra Viken Fiber vil med tilsvarende pakke koste 569 kr/mnd per husstand, noe som vil koste ca 81.000kr mer per år enn Telia sitt tilbud.

Dette er en beslutningssak

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter styrets innstilling om å oppgradere til fiber, og at arbeidet med tilhørende leveranse av tv/bredbånd leveres av Telia de neste 5 årene.

5.6 Forslag til endring av Husordensreglenes punkt 17 Brannforebyggende sikkerhet - beslutningssak

På bakgrunn av resultatene fra årets HMS egenkontroll samt innspill fra beboere, vil styret i Vestre Holmen Sameie fremme en sak om oppdatering av punkt 17.BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET i Husordensreglene til årsmøtet.

I Husordensreglene av 29.05.2021 lyder punktet som følger:

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

Styret i VHS foreslår at punkt 17 endres til:

17.BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET Gassbeholdere, bensin og andre brannfarlige stoffer skal ikke oppbevares i loft, kjellere eller andre innvendige fellesarealer.

Det er ikke tillatt å sette fra seg motorsykkel eller moped i innvendige fellesarealer.

Inntil 2 stk. 11 kg gassbeholdere er tillatt oppbevart i en leilighet forutsatt god ventilasjon og gassvarsler. Det beste vil være å oppbevare dem på balkong (merk at de da ikke må stå i direkte sollys), eller i garasje.

Elsykler og annet elektrisk utstyr skal ikke lades i trapperom eller korridorer som benyttes som rømningsvei. Det skal kun benyttes original lader direkte i stikkontakt. Ladingen skal foregå under tilsyn og ikke om natten.

Dette er en beslutningssak

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter styrets forslag til endring av endring av husordensreglenes punkt 17 Brannforebyggende sikkerhet

5.7 FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENE §4 - beslutningssak 2/3 flertall

§4 i sameiets vedtekter "Seksjonseiernes plikter" lyder i dag:

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.

Styrets innstilling

Styret har ved flere anledninger blitt gjort oppmerksom på at det ganske åpenlyst benyttes ulovlige rusmidler i sameiet. Det er også indikasjoner som gir grunnlag for mistanke om at det foregår omsetning av slike stoffer.

Slik bruk er i strid med enten Straffeloven §231 (Oppbevaring, omsetning m.m.) eller Legemiddelloven §24, jf §31 (bruk).

Slik virksomhet skaper ubehag blant øvrige beboere og er en uønsket situasjon for sameiet. Styret foreslår derfor et tillegg til vedtektenes §4 avsnitt 2:

«Bruk, oppbevaring, omsetning eller annen håndtering av illegale rusmidler er i strid med norsk lov, og innebærer et vesentlig brudd på sameiets vedtekter og husordensregler samt Eierseksjonsloven. Brudd på disse bestemmelsene må påregnes håndhevet i henhold til Eierseksjonslovens §38 (pålegg om salg) eller §39 (Fravikelse av bruksenheten). Det betyr at styret kan begjære tvangssalg eller fravikelse av bruksenheten."

Forslag til vedtak: **Årsmøte vedtar ny §4 i sameiets vedtekter:**

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. Bruk, oppbevaring, omsetning eller annen håndtering av illegale rusmidler er i strid med norsk lov, og innebærer et vesentlig brudd på sameiets vedtekter og husordensregler samt Eierseksjonsloven. Brudd på disse

bestemmelsene må påregnes håndhevet i henhold til Eierseksjonslovens §38 (pålegg om salg) eller §39 (Fravikelse av bruksenheten). Det betyr at styret kan begjære tvangssalg eller fravikelse av bruksenheten."

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.

6. Saker fra beboere

6.1 Kameraovervåkning - beslutningssak

Forslag til Vedtak om kameraovervåking i felles oppgang fra Andrija Durovic.

Sameiermøtet vedtar at det kan etableres kameraovervåking i felles oppgang(er) i sameiet.

Bakgrunn for saken

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge innbrudd og øke tryggheten for beboerne. Kameraene er begrenset til å dekke felles oppgang og filmer ikke inn i private boenheter. Det lagres ikke opptak, og overvåkingen skjer uten lagring. Sameiet, ved styret, er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven. Overvåkingen skal være tydelig skiltet og drives i samsvar med gjeldende regelverk. Vedtaket fattes med hjemmel i eierseksjonsloven. Overvåkingen har et saklig og legitimt formål (innbrudd/trygghet), er avgrenset til fellesareal, er tydelig skiltet og innebærer ingen lagring av personopplysninger. Tiltaket vurderes derfor som forholdsmessig etter personvernregelverket.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar at det kan etableres kameraovervåking i felles oppgang(er) i sameiet.

Styrets innstilling: I en av oppgangene i sameiet har beboere på eget initiativ montert overvåkningskameraer. Styret har derfor bedt om at de som har montert kameraene fjerner disse.

Begrunnelsen er som følger:

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene ipersonvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken må legges frem for årsmøte.

Det er ulovlig å sette opp kamera som fanger fellesområder uten samtykke fra styret, at kameraet stilles inn mot naboens vinduer eller private soner eller at det filmer mer enn formålet krever. Alle, dvs. andre beboere, gjester og andre med lovlig ærend som hjemmetjenester, vaktmester- og vaskepersonale,

avisbud mv., har rett til sporfri ferdsel. Kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det være tungtveiende grunner til å sette opp overvåkningskameraer.

I vedtektenes §4 som omhandler Seksjonseiernes plikter står det bl.a. at bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Det kan være tillatt å sette opp kameraer i en gård med flere beboere, men bare under strenge vilkår. I Norge reguleres kameraovervåkning av personopplysningsloven (GDPR) og kameraovervåkningsforskriften, samt andre relevante regler som sameieloven, borettslagsloven og straffeloven. Et sameie/ borettslag eller en privat gårdeier kan sette opp kameraer i fellesområder når følgende krav er oppfylt:

1. Det må finnes et saklig behov som kan være å forebygge eller oppklare hærverk, forebygge kriminalitet (f.eks. innbrudd) eller sikkerhet for beboere. Det må kunne begrunnes at behovet ikke kan løses på mindre inngripende måter.

2. Varsling er påbudt. Det skal skiltes tydelig, både ved innganger og i selve området slik at alle vet at området overvåkes.

3. Kun fellesområder — ikke private soner. Det er forbudt å overvåke leiligheter, balkonger/verandaer, dører direkte inn til leiligheter, postkasser og private uteplasser. Kameraer må heller ikke fange opp offentlige områder som vei eller fortau, med mindre Datatilsynet har gitt særskilt godkjenning.

4. Opptak må behandles sikkert dvs. at kun autoriserte personer skal ha tilgang, det skal ha et klart formål og opptak skal slettes innen 7 dager, med mindre det er nødvendig i forbindelse med en konkret hendelse.

5. Det krever beslutning i styret eller årsmøtet

Overvåkning må vedtas av styret, og dersom det gjelder nye tiltak som påvirker personvern, bør det tas opp på årsmøtet.

Retten til personvern er blant annet forankret i Grunnloven **§ 102**(lovdata.no) og den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) art. 8 (lovdata.no), og kommer til uttrykk gjennom blant annet legalitetsprinsippet, straffelovens vern av den personlige frihet og fred, personopplysningsvernet og åndsverkloven § 104 om retten til eget bilde mv (lovdata.no).

Personvern handler om retten til et privatliv og retten til å bestemme over egne personopplysninger.Du har rett på en privat sfære som du selv kontrollerer, hvor du kan handle fritt uten tvang eller innblanding fra staten eller andre mennesker.

Styrets innstilling (Forslag til vedtak):

Styret mener at siden vi har låste ytterdører der besøkende må ringe på og fremføre sitt ærend via porttelefon før beboere åpner døren, burde det være tilstrekkelig sikring mot at uvedkommende kommer seg inn i oppgangene.

Styret anbefaler derfor at det ikke kan etableres kameraovervåkning i fellesareal.

7. Budsjett for 2026 - orienteringssak

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

Kjære beboere i Vestre Homen sameie,

I år er to styremedlemmer og ett varamedlem på valg. Begge styremedlemmene, **Haakon Killingmoe Westlie** og **Lise Bjørnen**, stiller til gjenvalg og ønsker å fortsette i styret. Varamedlem **John-Kåre Stenwig** stiller ikke til gjenvalg, han går nå inn i en velfortjent pensjonisttilværelse etter mange års betydelig innsats for sameiet.

En ny person har meldt seg som varamedlem, han heter Javier Montanari, er 49 år og har bodd i Luftfartsveien 4 siden i vinter. Javier er opprinnelig fra Argentina men har bodd i Norge i over 20 år. Han har lang erfaring som både service- og regnskapsarbeider.

Valgkomiteen mener det sittende styret har fortsatt å gjøre en solid jobb. God dialog med beboerne, stabil drift og god økonomistyring har preget perioden. Styret fungerer usedvanlig godt sammen, noe som er viktig for de store prosjektene vi står overfor. Et solid samarbeid og god stemning gjør det lettere for tillitsvalgte å fortsette og for beboere å engasjere seg.

Å være egnet til å sitte i styret handler ikke bare om faglig kompetanse, men også personlig egnethet. Styrearbeidet krever tid, og det er viktig at medlemmene fungerer godt sammen, både med hverandre og med styreleder. Vi har som sameie sett hvor galt det kan gå når dette ikke er tilfelle. Det nåværende styret jobber godt sammen, både faglig og personlig, og dette ønsker vi å bevare.

Valgkomiteen anser dermed stabilitet som en fordel, særlig med tanke på de store prosjektene som vi nå er midt i. Vi foreslår derfor at både Haakon og Lise fortsetter som styremedlemmer. De har begge vist stort engasjement for sameiet og har funnet sin plass i styret. I tillegg foreslår vi Javier som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak – gjenvalg av styremedlemmer:

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

Forslag til valg av nytt varamedlem:

- Javier Montanari for 2 år

Med vennlig hilsen,

Valgkomiteen i Vestre Holmen sameie

v/ Martin Often, Helen Kierulf Svane og Sonja Dzebric

8.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Haakon Killingmoe Westlie er på valg, stiller til gjenvalg

Styremedlem Lise Bjørnen er på valg, stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Haakon Killingmoe Westlie velges som styremedlem for 2 år.

Lise Bjørnen velges som styremedlem for 2 år.

8.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlem John-Kåre Stenwig er på valg, stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Javier Montanari velges for 2 år

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

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen Sameie
Styret

Vestre Holmen Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 167 seksjoner. Selskapets navn er Vestre Holmen Sameie med org.nr.: 923309195 i Oslo kommune.

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapsrapport pr 31.12.25 for Vestre Holmen sameie

Resultat

Resultat pr 31.12.25 viser et overskudd på kr kr 199 586. Overskuddet forklares i det alt

vesentlige av høyere vedlikeholdskostnader sammenlignet med 2024 til bla. brannsikring av Grendehuset (tidligere barnehagen), og utbedring av stoppekraner i hele sameiet, samt at salg av Prosjekt Flyveien 11 ikke gjennomføres i regnskapet før 2026. Lavere kostnader til periodisk vedlikehold er lavere enn budsjettert da vi ikke startet rehabilitering av fasaden i Flyveien 13. Dette er planlagt med oppstart 2026.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter ble 1.805.008 som er noe lavere enn 2024 på kr 1.920.673, som skyldes at Barnehagen sa opp sitt leieforhold med virkning 1. august 2024. Fordelingen er nærmere beskrevet i note 2.

Felleskostnader

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

Andre driftskostnader og vedlikehold

Totale kostnader for 2025 kr 9.690.452, sammenlignet med 2024 kr 8.406.504, som hovedsakelig skyldes høyere periodisk vedlikehold , samt økte kommunale avgifter og forsikring. Se spesifikasjon i note 4 og spesifikasjon over andre drifts/ vedlikeholdskostnader i note 5 og note 7.

Lønnskostnad

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

Gjennomgang av eiendeler og gjeld per 31.12.2025

Arbeidskapital / disponible midler Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 1 410 161,-.

Fordringer

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

Kortsiktig gjeld

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

Likvide midler / disponible midler

Bankinnskudd på kr 758.032 og er vurdert å være tilstrekkelig etter at vi har lyktes med å fordele forsikringspremien over 4 terminer gjennom året, og med det mindre behov for en stor reserve ved begynnelsen av året.

Budsjett 2026

Det er budsjettert med et overskudd på kr 2.633.661 i 2026. Totale inntekter på kr 21.938.533. Dette er inkludert en KPI-justering for alle i sameiet i tillegg til husleieavtalene vi har i næringsvirksomheten. Vi har inkludert at vi fikk solgt Prosjekt Flyveien 11.

Det er budsjettert med en KPI justering av styrehonorar for 2026, samt kostnader inkl. kommunale avgifter som øker betydelig. Det er også budsjettert kr 1.630.000 til generelt vedlikehold, samt oppstart av rehabilitering fasade Flyveien 13 som er til HMS tiltak. Se ytterligere informasjon i informasjonssak knyttet til Flyveien 13.

Finanskostnader for 2026 er basert på ingen renteendring i 2026. I skrivende stund ser vi allerede at denne hypotesen er feil ettersom Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25% i mai.

Styrets arbeid

Siden ordinært årsmøte i mai 2025 har styret møttes månedlig, og alle møtene har blitt avholdt fysisk.

Det er også avholdt et ekstraordinært årsmøte for å treffe nødvendige vedtak for pågående prosjekter, og for å holde sameierne oppdatert på styrets arbeid og planer.

Det å forvalte fellesskapets interesser med mange boenheter og omfattende næringsvirksomhet er arbeidskrevende, og nedenfor skal vi gi en overordnet oppsummering av arbeidet de siste 12 månedene. Utover den daglige driften med å følge opp forvaltning av sameiet, besvare henvendelser fra beboere og leietakere, har styret brukt mye tid på omdanning av Flyveien 11 fra hybelhus til leiligheter («Prosjekt Flyveien 11»), omgjøring av Flyveien 11 fra barnehage til Grendehus (som bestemt på ekstraordinært årsmøte i september 2024 har styret gjennomført branntekniske tiltak krav fra Plan og bygningsetaten (PBE)), i tillegg til flere anbudsprosesser og vedlikeholdsoppgaver.

«Prosjekt Flyveien 11» ble solgt til Fabi Invest AS november 2025 for kr 9.900.000 + andel fellesgjeld på kr 889.795. Etter en vurdering av tre meglere var det Vegar Giæver hos Eie vi valgte for å gjennomføre salget i det åpne markedet. I forbindelse med overtakelse av prosjektet, har kjøper tilbakeholdt kr 1.100.000 ettersom det viste seg å være avvik i tegningene fra arkitekt og det som var godkjent hos PBE. Vi er i dialog med både kjøper og arkitekt for å få frem hva den økonomiske konsekvensen av dette er, noe styret i sameiet foreløpig mener at arkitekt må stå økonomisk ansvarlig for. Videre har styret jobbet med hvordan salget skal innrapporteres til skattemyndighetene for den enkelte beboer for likningsåret 2026. Mer informasjon om dette kommer på årsmøtet.

I tillegg til anbud knyttet til vedlikehold av Flyveien 13 (fasader og balkonger) og balkongene på 4-romsleilighetene, har styret kjørt anbud på trappevask, oppgradering av bredbånd/tv i sameiet og forretningsførsel inkl bank/in-ordning/forsikringer (se egne saker på sakslisten til årsmøtet). Når det gjelder trappevask valgte vi å forlenge med Rene Trapper, og prosessen gjorde at vi sparte i underkant av kr 10.000/året, samtidig som vi fikk bekreftet at vi allerede hadde en veldig prisgunstig avtale.

Når det gjelder vedlikeholdsoppgaver er det flere store oppgaver vi har foran oss, og som vil kreve kapital.

Gjennomført og Fremtidig Vedlikehold

Vedlikeholdsplanen ser slik ut*:

*Fasade og balkonger høyblokka (estimert kr 12.000.000-14.000.000)

*Balkonger 4-romsleiligheter (estimert kr 7.500.000-8.000.000)

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

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

*Oppgradering av ladebilanlegget i Luftfartsveien 18 (arbeid ikke påstartet)

*Garasjer (arbeid ikke påstartet)

Gjennomført vedlikehold de siste årene:

*Takrehabilitering alle småhus i sameiet (2022-2023)

*Balkonger 3-romsleiligheter (2023)

*Hovedstoppekraner i alle småhus og høyblokk (2025)

*Trefelling ihht arborist (2023 og 2025)

*Brannsikring og fornying av elektrisk anlegg i Grendehus som del av krav fra Plan og Bygg for bruksendring (2025)

*Piper, feiing av alle pipeløp i 2024 (Brann- og redningsetaten i Oslo), samt rehabilitering av pipeløp i 2017

**Dette er en foreløpig prioritert liste og endringer vil/kan skje dersom det for eksempel dukker opp hastesaker som må prioriteres.*

Informasjon fra Skjøtselsgruppen

I løpet av 2025 gjennomførte skjøtselsgruppa flere dugnader knyttet til opprydding etter trefelling, samt fordeling av flis og jord etter stubbefresing. Det ble kartlagt grøntområder i sameiet og innledet dialog med gartner om utvikling av enkelte mindre felt til blomsterplener for å styrke biologisk mangfold. På seinsommeren ble blomsterplenene ble slått med ljå, og russekål (fremmed art) fjernet. Skjøtselsgruppa har også fulgt opp og gitt innspill til gjennomføring og etterarbeid ifm med dreneringsarbeid på tomta nedenfor brua i Stasjonsveien.

Videre vurderes gjenplanting av trær der det er naturlig, samt planting av enkelte frukttrær i sameiet. Det vurderes også å flytte noen små trær som allerede spirer på området, i dialog med arborist/gartner. Skjøtselsgruppa vil fortsette kartlegging og håndtering av svartelistede og fremmede arter på sameiets område, og ønsker å involvere beboere gjennom dugnader og enkel opplæring i å gjenkjenne og fjerne uønskede arter.

Styret i Vestre Holmen Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2026

Resultatregnskap Vestre Holmen Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 160 412	9 755 070	10 180 273	10 510 533
Annen driftsinntekt	2	1 805 008	1 920 673	16 637 500	11 428 000
Sum inntekter		11 965 420	11 675 743	26 817 773	21 938 533
Kostnader					
Lønnskostnad	3	541 975	427 875	541 975	561 372
Kostnad lokaler	4	4 534 732	4 249 398	4 744 653	4 872 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	40 603	33 867	0	29 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 748 153	560 942	2 000 000	1 630 000
Periodisk vedlikehold	7	68 967	500 370	6 000 000	7 000 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	0	0	0	200 000
Annen driftskostnad	9	2 756 023	2 560 051	2 769 000	2 999 500
Tap o.l.		0	74 001	0	0
Sum kostnader		9 690 452	8 406 504	16 055 628	17 291 872
Resultat før finansielle poster		2 274 968	3 269 240	10 762 145	4 646 661
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	36 274	50 161	40 000	40 000
Finanskostnad	11	2 111 656	2 153 426	2 204 000	2 053 000
Sum finansielle poster		-2 075 382	-2 103 264	-2 164 000	-2 013 000
Årsresultat		199 586	1 165 975	8 598 145	2 633 661

Balanse Vestre Holmen Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	12	172 000 000	172 000 000
Sum varige driftsmidler		172 000 000	172 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		172 000 300	172 000 300
Omløpsmidler			
Aktiverte prosjekter	13	1 113 494	311 159
Fordringer			
Restanse innbetalinger		41 732	111 039
Andre fordringer	14	709 451	334 738
Sum fordringer		751 183	445 777
Bankinnskudd, kasse o.l	15	758 032	1 840 369
Sum omløpsmidler		2 622 708	2 597 305
Sum eiendeler		174 623 008	174 597 605

Balanse Vestre Holmen Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	139 694 272	139 494 685
Sum egenkapital		139 694 272	139 494 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	17, 18	32 917 304	33 588 302
Øvrig langsiktig gjeld	19	798 885	759 285
Sum langsiktig gjeld		33 716 189	34 347 587
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 025 041	498 560
Forskudd innbetalinger		118 228	116 556
Annen kortsiktig gjeld	20	69 278	140 217
Sum kortsiktig gjeld		1 212 547	755 332
Sum gjeld		34 928 736	35 102 919
Sum egenkapital og gjeld		174 623 008	174 597 605

Vestre Holmen Sameie

Sted:_____, dato:_____

Gry Sørensen Styreleder	Haakon Westlie Styremedlem	Lise Christine Bjørnen Styremedlem

Bente Marie Sverdrup
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	7 278 384	6 978 139	7 278 449	7 644 965
Avdrag ordinære lån	657 354	704 132	677 220	691 389
Renter ordinære lån	2 224 674	2 072 799	2 224 604	2 174 179
Sum	**10 160 412**	**9 755 070**	**10 180 273**	**10 510 533**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	1 500	0	0	0
Andre driftsinntekter	0	0	15 000 000	10 000 000
Garasjeinntekter	202 000	200 000	210 000	210 000
Strøm fryseboks	5 000	6 500	6 500	7 000
Leieinntekter barnehage	45 000	120 701	0	0
Leieinntekter hybel	420 630	598 232	250 000	0
Utleie gammel barnehage	0	0	50 000	90 000
Leieinntekter næringslokaler	992 878	870 162	1 000 000	1 000 000
Strøm el-bil	116 000	95 146	96 000	96 000
Vaskeriinntekter	22 000	29 932	25 000	25 000
Sum	**1 805 008**	**1 920 673**	**16 637 500**	**11 428 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	475 000	375 000	475 000	492 000
Arbeidsgiveravgift	66 975	52 875	66 975	69 372
Sum	**541 975**	**427 875**	**541 975**	**561 372**

Sameiet har ingen ansatte.
Styrehonorar utbetales etterskuddsvis på bakgrunn av vedtak på årsmøtet.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 432 069	2 227 113	2 500 000	2 760 000
Vaktmestertjenester	311 553	306 300	324 000	412 000
Lys, varme, energi	545 651	566 342	550 000	510 000
Renhold	251 000	251 726	265 000	280 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	129 000	96 398	305 653	110 000
Sommer- og vinterkostnader	865 460	801 518	800 000	800 000
Sum	**4 534 732**	**4 249 398**	**4 744 653**	**4 872 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	19 320	0	0	5 000
Inventar	850	0	0	1 000
Driftsmateriale	0	0	0	5 000
IT-tjenester	20 433	33 867	0	3 000
Rekvisita	0	0	0	15 000
Sum	**40 603**	**33 867**	**0**	**29 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 244 897	357 028	2 000 000	1 230 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	120 021	141 551	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	391 235	32 363	0	300 000
Forsikringsskadesaker	-8 000	30 000	0	0
Sum	**1 748 153**	**560 942**	**2 000 000**	**1 630 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	0	475 669	0	0
Vinduer/dører	68 967	0	0	0
Diverse	0	0	6 000 000	7 000 000
Sum	68 967	500 370	6 000 000	7 000 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	200 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	332 220	318 610	332 000	343 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	87 575	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	0	0	160 000
Porto og andre forsendelseskostnader	12 124	12 293	12 500	13 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	960 125	937 180	950 000	961 000
Reklamekostnad	5 458	5 059	5 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	1 361 238	1 137 700	1 400 000	1 436 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	12 072	1 320	5 000	10 000
Eiendomskatt og festeavgift	49 910	49 910	55 000	55 000
Bank og kortgebyrer	10 046	9 904	9 000	10 000
Andre gebyrer	1 346	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	10 984	0	0	11 000
Sum	**2 756 023**	**2 560 051**	**2 769 000**	**2 999 500**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 242	2 723	0	0
Renter plasseringskonto	34 032	47 438	40 000	40 000
Sum	**36 274**	**50 161**	**40 000**	**40 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	2 110 250	2 153 405	2 204 000	2 053 000
Andre rentekostnader	1 406	21	0	0
Sum	**2 111 656**	**2 153 426**	**2 204 000**	**2 053 000**

Note 12 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bygninger	172 000 000	172 000 000
Sum	172 000 000	172 000 000

Byggeår 1948-1950

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 13 - Aktiverte prosjekter

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
IB aktiverte prosjekter	91 147	0
Ombygging av hybler og næringslokaler	220 013	91 147
UB aktiverte prosjekter	311 159	91 147

Note 14 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse varmtvann	0	56 389
Annen restanse	0	-10 000
Periodisering kostnader	353 030	277 898
Andre kortsiktige fordringer	285 136	0
Erstatningsmessige skader	0	10 450
Avregning forbruk varmtvann	71 284	0
Sum	**709 451**	**334 738**

Kortsiktige fordringer

Note 15 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	639 487	655 192
Sparekonto Boligbanken	118 545	1 185 178
Sum	**758 032**	**1 840 369**

Note 16 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	139 494 685	138 328 710
Fra årets resultat	199 586	1 165 975
Sum annen egenkapital	139 694 272	139 494 685
Sum egenkapital	139 694 272	139 494 685

Note 17 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	5 743 401	5 859 165
Pantelån	27 173 903	27 729 137
Sum	**32 917 304**	**33 588 302**

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

Note 18 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	refinansiering av lån til rehabilitering	rehabilitering av tak og balkonger + refinans av lån til soilrør
Lånenummer:	**94907067143**	**94907066821**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	6.25 %	6.23 %
Beregnet innfridd:	03.03.2026	30.11.2047
Opprinnelig lånebeløp:	6 093 717	28 882 682
Lånesaldo 01.01:	5 859 165	27 729 137
Avdrag i perioden:	115 764	555 234
Lånesaldo 31.12:	**5 743 401**	**27 173 903**
Saldo 5 år frem i tid:	0	23 753 584

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066821	1	235 164	235 164
	1	233 741	233 741
	2	220 253	440 506
	1	215 836	215 836
	3	196 206	588 618
	35	181 385	6 348 475
	17	176 968	3 008 456
	2	175 888	351 776
	2	174 220	348 440
	2	169 803	339 606
	56	157 338	8 810 928
	21	152 528	3 203 088
	1	150 173	150 173
	1	149 289	149 289
	2	145 363	290 726
	1	144 578	144 578
	17	122 199	2 077 383
	2	118 568	237 136
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907067143	1	49 704	49 704
	1	49 403	49 403
	2	46 552	93 104
	1	45 619	45 619
	3	41 470	124 410

Gjeld

35	38 337	1 341 795
17	37 403	635 851
2	37 175	74 350
2	36 823	73 646
2	35 889	71 778
56	33 254	1 862 224
21	32 238	676 998
1	31 740	31 740
1	31 553	31 553
2	30 724	61 448
1	30 558	30 558
17	25 828	439 076
2	25 060	50 120

Note 19 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Innskudd garasjer	42 000	42 000
Obligasjoner garasjer	22 000	22 000
Berederfond varmtvann	734 885	695 285
Sum	**798 885**	**759 285**

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	61 041	66 216
Annen kortsiktig gjeld	0	74 001
Interim RF betaling	4 982	0
Utleggskonto	3 255	0
Sum	**69 278**	**140 217**

Note 21 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 841 972	1 261 041
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	199 586	1 165 975
Aktivering bygninger	0	-220 013
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-671 337	-624 644
Annen langsiktig gjeld	39 600	39 600
Årets endring disponible midler	-432 151	360 919
Disponible midler UB	1 410 161	1 841 972

Avdeling hybler og næring

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Leieinntekter barnehage	0	120 701	0	0
Leieinntekter hybel	420 630	551 914	250 000	0
Leieinntekter næringslokaler	992 878	870 162	1 000 000	1 000 000
Sum inntekter	1 413 508	1 542 777	16 250 000	10 900 000
Kostnader				
Vaktmestertjenester	0	6 300	7 000	7 000
Lys, varme, energi	76 477	74 401	50 000	10 000
Renhold	47 243	59 426	15 000	0
Verktøy	7 999	0	0	5 000
Inventar	850	0	0	1 000
Driftsmateriale	0	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 688	79 411	0	0
Annen driftskostnad	55 368	54 969	60 000	55 000
Forsikringspremie	147 422	122 828	147 400	156 000
Tap o.l.	0	74 001	0	0
Sum kostnader	349 046	471 337	279 400	239 000
Resultat før finansielle poster	1 064 462	1 071 440	15 970 600	10 661 000
Finansielle poster				
Årsresultat	1 064 462	1 071 440	15 970 600	10 661 000

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	202 000	200 000	210 000	210 000
Sum inntekter	202 000	200 000	210 000	210 000
Kostnader				
Vaktmestertjenester	0	0	5 000	5 000
Lys, varme, energi	19 290	20 157	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 784	0	2 000 000	1 230 000
Forsikringspremie	20 043	16 700	20 000	22 000
Sum kostnader	49 117	36 857	2 045 000	1 277 000
Resultat før finansielle poster	152 883	163 143	-1 835 000	-1 067 000
Finansielle poster				
Årsresultat	152 883	163 143	-1 835 000	-1 067 000

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Inntekter ladeanlegg	116 000	95 146	96 000	96 000
Sum inntekter	116 000	95 146	96 000	96 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	87 103	54 766	80 000	80 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	12 500	0	0	0
IT-tjenester	0	3 425	0	0
Sum kostnader	99 603	58 191	80 000	80 000
Resultat før finansielle poster	16 397	36 955	16 000	16 000
Finansielle poster				
Årsresultat	16 397	36 955	16 000	16 000

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Vestre Holmen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Holmen Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: DTDZE-JP394-X1SX6-P75JE-CUQIY-0ZRG7

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DTDZE-JP394-X1SX6-P75JE-CUQIY-0ZRG7

Protokoll

Referat fra ordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie onsdag 27.05.2026 kl. 18:00 - Grendehuset til sameiet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kim-Andre Nikolaisen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Bente Sverdrup ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 43 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 16 fullmakter, totalt 59 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Helen Kierulf Svane ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Styret orienterte om status ved gjennomgang av årsmeldingen:

- **Prosjekt Flyveien**
  - Prosjektet ble solgt i 2025, men igangsatt arbeidet i 2026. Ambisjon om å ferdigstille ila sommeren 2026. Styret håper at salget går bra, og at vi snart får nye beboere i sameiet. Det ble stilt spørsmål til hvorfor vi aksepterte et bud på 9,9 millioner kroner når vi antydet i budsjettet et betydelig høyere beløp. Det ble stilt spørsmål til om det var ok å gi styret blankofullmakt. Det var også en replikk om at det er behov for å finansiere fremtidig vedlikeholdsoppgaver.
  - En viktig forutsetning ved salget var at prosjektet skulle gjennomføres ihht de godkjente tegningene fra P&B. Etter salget ble vi kjent med at arkitekten hadde fått beskjed om å endre på planløsning for den ene leiligheten. Dette gir følgefeil, og vi må avvente hva som er økonomisk konsekvens av feilen. Dersom

det viser seg at vi har et tap vil styret følge opp med krav overfor arkitekten. Arkitekten har tegnet opp alternative løsninger, men kjøper synes ikke disse er optimale.

- **Grendehuset**
  - Det ble orientert om arbeidet med å oppgradere gamle barnehagen til «Grendehus». Plan og bygningsetaten stilte strenge krav til brannsikring og behov for å oppgradere det elektriske anlegget. Det har vært gjennomført betydelig mengde dugnad for å både male, og fjerne gammelt gulv og få frem det originale tregulvet. Vi fikk donert et kjøkken, og har hatt dugnad på å montere det. Totalt estimert ca. 400 timer med dugnad. Godkjent for 50 personer. Håper at dette blir et lokale til nytte og glede for alle beboerne. Klart for å booke, det vil gjennomføres kurs i bruk av portalen 1. juni kl. 19. Det er utarbeidet en prisliste for leie av lokalene.
- **Skjøtselsgruppen**
  - Har hatt dugnad i forbindelse med trefelling, flising av stubber og påført jord. Det er også kartlagt hvilke deler av plenene som skal unngå klipping, for å bidra til biomangfold. Dette arbeidet videreføres i 2026.
  - Kjøper nå 10 nye frukttrær (LeafLaga). Trærne plantes i begynnelsen av juni. Ønsker innspill fra beboerne om de ønsker trær i sin nærhet.
  - Gruppen oppmuntret til at flere engasjerer seg i å være med på dugnad. Det ble spilt inn ønske om å få mere grønt ved Flyveien 13, og også etablere kasser. Dette følges opp av skjøtselsgruppen.
- **Anbudsprosesser**
  - Viser til egne saker om Telia og forretningsførsel.
- **Vedlikeholdsoppgaver**
  - Kommentert under sak om Flyveien 13 og 4-romsbalkongene

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

1. Redegjorde for regnskap for 2025, samt note 2 ekstrainntekter knyttet til utleie av hybler, barnehage (deler av året), samt forretningslokaler.
2. Periodisk vedlikehold kunstig høyt p.g.a. utsettelse av vedlikeholdsarbeid knyttet til Flyveien 13.
3. Reparasjon og vedlikehold – hovedposter er Grendehuset, stoppekraner samt uteområder.
4. Andre driftskostnader ble gjennomgått, herunder anbudsrunder på forretningsfører, lån og forsikring, TV- og bredbånd. Betydelig besparelse knyttet til forsikring fra 2027.
5. Sameiet har god likviditet, og har per nå cirka 3,5 millioner kroner på konto. Har også avklart at vi vil kunne få lån som kan dekke kostnader knyttet til kommende vedlikeholdsutgifter.
6. IN-ordning vil bli etablert som en mulighet for seksjonseiere i løpet av første kvartal 2027
7. Spørsmål fra beboere knyttet til økte utgifter til vaktmestertjenester i budsjettet. Styret er i gang med å utarbeide anbudsforespørsel på denne tjenesten.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre - Beslutningssak

Honorar til intern fordeling, som er indeksregulert, ble godkjent.

Vedtak:

Styret får kr 492 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt deler av sin virksomhet og vi må velge ny revisor.

Vedtak:

Årsmøtet valgte Cedra Norge AS som ny revisor for Vestre Holmen Sameie. Vestre Holmen Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Vestre Holmen Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Flyveien 13 fasader og balkonger - orienteringssak

Ble orientert om bakgrunnen for rehabiliteringsplanen, som også var beskrevet i sakspapirene. Det er innhentet tilbud på utførelsen ved hjelp av ABBL. Viktig at vi legger til grunn at det vil være behov for katodisk anlegg som beskytter armeringen da byggene er oppført med andre krav enn samfunnet har i dag. Det ble stilt spørsmål til om det er et godt arkivsystem som sikrer at senere styrer vil ha tilgang til grunnlaget så en ikke kommer i en situasjon hvor en går glipp av å klage på mangler i vedlikehold. Styret har leid inn spesialist som hjelper oss i å vurdere om arbeidet som utføres blir av ønsket kvalitet, i tillegg til at rapporter og ferdigbefaringer dokumenteres elektronisk hos forretningsfører.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Rehabilitering av balkonger på 4-romsleilighetene - beslutningssak

Gjennomgikk bakgrunn for behov for rehabilitering av balkongene. Ved å skyve kostnaden fra 2022 (anbefalt årsmøtet, men nedstemt) til nå ser vi at kostnadene har økt med 60%. Styret anbefaler at opsjonene knyttet til utbedring av bakside pipevegg, søyler, endevegg og bølgeblikkfronter utløses, da det er kostnadsbesparende å utbedre dette samtidig som balkongstillasene står, og ikke vente til resten av fasadene skal renoveres. Det ble kommentert at rekkverket er lavt, men det er fordi det er tidligere byggeskikk. Vi kan ikke gjøre noe med det fordi sameiet er på Gule lister til Oslo kommune. Det ble stemt over 4-roms balkongene. Avstemming gjennomført. 1 mot, resten stemte for.

Vedtak:

Årsmøtet støtter styrets vurdering knyttet til behov for å rehabilitere de nevnte balkongene i 4-romsleilighetene. Videre gir årsmøtet styret fullmakt til å vurdere kost/ nytte slik at de kan bestemme om de nevnte opsjonene skal benyttes (avgjøres med relevant fagkompetanse)

5.4 Bytte av forretningsfører - beslutningssak

Bakgrunn for bytte ble gjennomgått. Vi mottok et veldig fordelaktig tilbud fra OBOS, og så kom ABBL på banen når de så innstillingen fra styret om å bytte. Det ble stemt over forslaget 2 var mot, og resten for.

Vedtak:

Årsmøtet støtter innstilling om å bytte forretningsfører og tilhørende tjenester til OBOS så snart det lar seg gjøre mht til det praktiske og gjeldende avtale med ABBL.

5.5 Oppgradering til fiber i sameiet - beslutningssak

Dagens avtale med Telia går ut 2026. Vi har mottatt tilbud om å oppgradere fra hybridfiber til fiber. Da vil vi få et moderne fibersystem, og fleksibilitet til å velge TV/ bredbånd. Det vil være en mindre kostnadsbesparelse, samtidig som de tar kostnaden til oppgradering. Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Årsmøtet støtter styrets innstilling om å oppgradere til fiber, og at arbeidet med tilhørende leveranse av TV/bredbånd utføres av Telia.

5.6 Forslag til endring av Husordensreglenes punkt 17 Brannforebyggende sikkerhet - beslutningssak

På bakgrunn av resultatene fra årets HMS egenkontroll samt innspill fra beboere, vil styret i Vestre Holmen Sameie fremme en sak om oppdatering av punkt 17.BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET i Husordensreglene til årsmøtet.

I Husordensreglene av 29.05.2021 lyder punktet som følger:

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

Styret i VHS foreslår at punkt 17 endres til:

17.BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET Gassbeholdere, bensin og andre brannfarlige stoffer skal ikke oppbevares i loft, kjellere eller andre innvendige fellesarealer.

Det er ikke tillatt å sette fra seg motorsykkel eller moped i innvendige fellesarealer.

Inntil 2 stk. 11 kg gassbeholdere er tillatt oppbevart i en leilighet forutsatt god ventilasjon og gassvarsler. Det beste vil være å oppbevare dem på balkong (merk at de da ikke må stå i direkte sollys), eller i garasje.

Elsykler og annet elektrisk utstyr skal ikke lades i trapperom eller korridorer som benyttes som rømningsvei. Det skal kun benyttes original lader direkte i stikkontakt. Ladingen skal foregå under tilsyn og ikke om natten.

Vedtak:

Årsmøtet støtter styrets forslag til endring av husordensreglenes punkt 17 Brannforebyggende sikkerhet.

5.7 FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENE §4 - beslutningssak 2/3 flertall

Styret har ved flere anledninger blitt gjort oppmerksom på at det ganske åpenlyst benyttes ulovlige rusmidler i sameiet. Det er også indikasjoner som gir grunnlag for mistanke om at det foregår omsetning av slike stoffer, og dette er bakgrunnen for at styret ønsker en presisering av dette i husordensreglene, på lik linje som eksempelvis høy musikk. Det ble presisert at den enkelte i sameiet har et rettsvern, og det er strenge regler og krav til prosess før en i ytterste konsekvens kan oppleve tvangssalg. Det ble stilt spørsmål til om presiseringen i vedtekten er lovlig. Det ble også innstilt på at vi bør få opp en veiledning for en slik prosess. Det ble stemt over forslaget. 24 var for, 18 mot. Ikke tilstrekkelig mange som var for.

Vedtak:

Saken ble ikke vedtatt. Årsmøtet ønsket at forslaget kommer på nytt med forbedret formulering.

6. Saker fra beboere

6.1 Kameraovervåkning - beslutningssak

Bakgrunn for saken ble gjennomgått. Ønske om å etablere overvåkingskamera i oppgang. Det skal ikke lagres personopplysninger som del av overvåkningen. Styret har i sitt svar til årsmøtet sagt at det ikke støtter en slik ordning med kameraovervåkning. I Norge er det strenge lover og regler for kameraovervåkning, og det skal være tungtveiende grunner for å etablere overvåkning i fellesområder, offentlig rom, osv. Det ble også innstilt på at beboerne bør kunne gjøre konkrete tiltak inne i egen leilighet.

Vedtak:

Forslaget fra beboer ble enstemmig nedstemt

7. Budsjett for 2026 - orienteringssak

Budsjettet ble gjennomgått og usikkerheten knyttet til vedlikehold ble kommentert. Videre vil gevinst etter salget av prosjekt Flyveien 11 bli hensyntatt i 2026. Styret jobber aktivt med å følge opp kostnader, og har i 2025 og 2026 (våren) jobbet med flere anbudsrunder som vil gi en effekt på ca kr 500- 600.000.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Haakon Killingmoe Westlie ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

Lise Bjørnen ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

8.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Javier Montanari ble valgt som varamedlem for 2 år

Møtet ble hevet kl 20.55

Ny styresammensetning etter årsmøtet:

Styreleder Gry Sørensen, 1 år igjen
Styremedlem Bente Marie Sverdrup, 1 år igjen
Styremedlem Haakon Killingmoe Westlie, gjenvalgt for 2 år
Styremedlem Lise Bjørnen, gjenvalgt for 2 år
Varamedlem Britt Elisabeth Hauge, 1 år igjen
Varamedlem Javier Montanari, valgt for 2 år

Vestre Holmen Sameie



Ekstraordinært årsmøte | 2025

Vestre Holmen Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie

Tid: tirsdag 06.01.2026 kl. 18:00
Sted: Grendehuset (Flyveien 11, tidligere bhg)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker

2.1 Prosjekt Flyveien 11 - Oppdeling av enhet

Prosjekt Flyveien 11 – oppdeling av enhet

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

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

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

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

Innstilling

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

2.2 Fellesvaskeriet

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

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

Styret har derfor jobbet med alternativ plassering av dette:

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

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

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

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

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

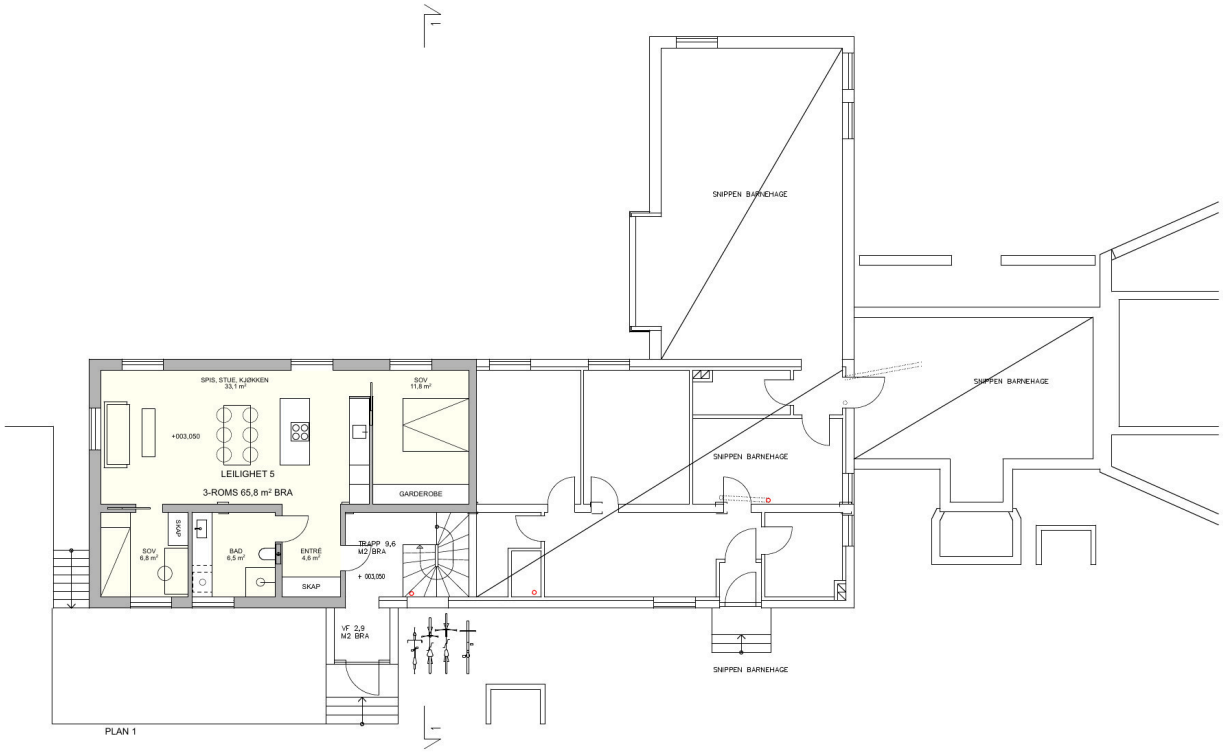
Etablering av det som styret mener er den eneste mulige plasseringen vil inkl vaskemaskin komme på ca 30-35000+ mva. Styret har brukt mye tid på å jobbe med ulike løsninger, og vi er usikre om vi skal bruke disse pengene på en løsning som vi ser ikke vil være optimal for de som bruker fellesvaskeriet.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

Styrets innstilling

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

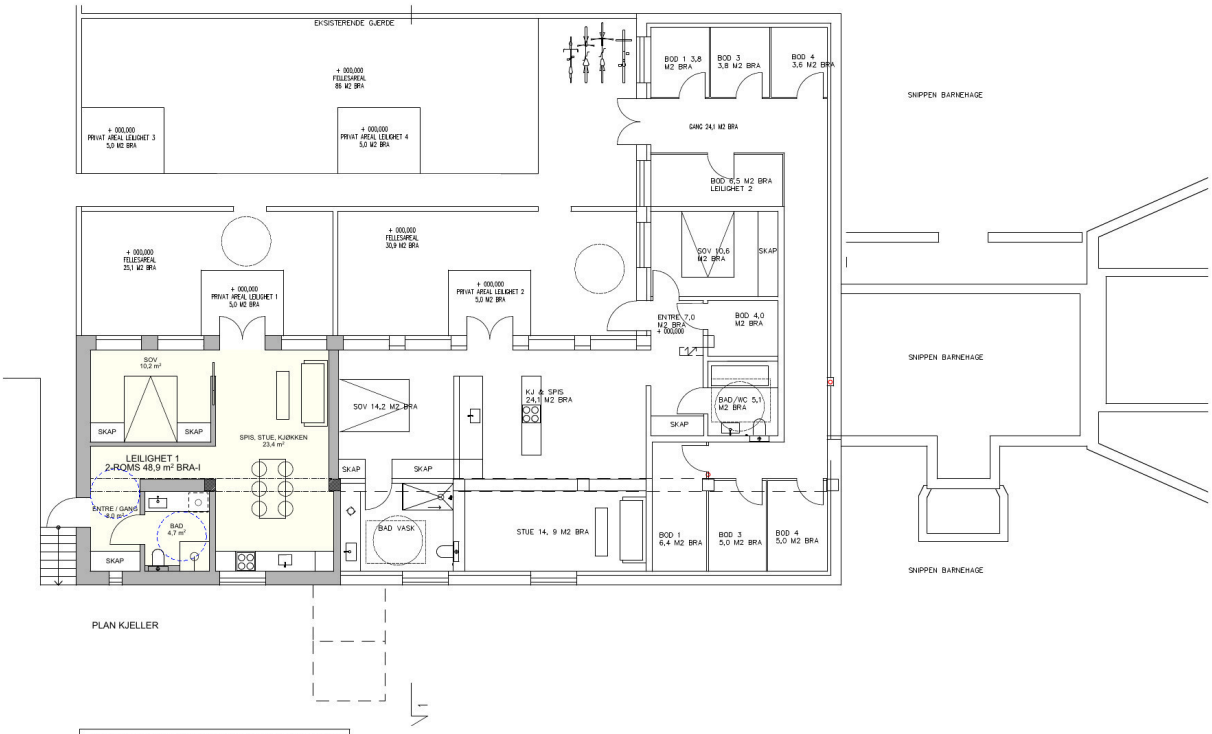
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen
Vestre Holmen Sameie
Styret



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

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



PLAN KJELLER

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vestre Holmen Sameie tirsdag 06.01.2026 kl. 18:00 - Grendehuset (Flyveien 11, tidligere bhg).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Gry Sørensen ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Styremedlem Bente Sverdrup ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 21 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 8 fullmakter, totalt 29 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Helen Kierulf Svane ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

2. Saker

2.1 Prosjekt Flyveien 11 - Oppdeling av enhet

Kjøper deltok på møtet. Ekstraordinært (e.o.) årsmøte ble bedt om å støtte styrets forslag til vedtak om å tillate en justering av tegninger fra 4 til 5 boenheter. Kjøper dekker alle kostnader knyttet til denne endringen, og de skal også ivareta dialog med Plan, bygg og eiendom i Oslo kommune (PBE) for godkjenning av endringen.

Kjøper sa også at de vil bekoste 5 ladeplasser (mot 4 som opprinnelig avtalt). Styret vil komme tilbake med løsning m.h.t. om man skal betale per bruk, eller en fast pris (slik som i dag). Styret vil parallelt med dette vurdere behovet for å oppgradere sameiets eksisterende ladeanlegg hvor man også vil vurdere en enklere betalingsløsning. Det kom innspill om at det er behov for å få bedre informasjon slik at byggeperioden blir til minst mulig sjenanse for beboerne. Styret ble oppfordret til å sørge for dialog mellom berørte

beboere og utbygger for å koordinere støyreduserende tiltak under byggeprosessen. Støyende arbeider skal være i h.h.t. kommunale krav, samt sameiets husordensregler. Kjøper vil nå lage en fremdriftsplan, med informasjon om når de ulike aktivitetene skal gjøres, slik at beboerne kan være forberedt og evt. tilpasse seg. Kjøper kommenterte at de allerede har fått signal fra PBE om at de kan behandle saken innen 3 uker. Det skal ikke gjøres endringer på utomhusplanen.

Vedtak: Dette er en sak som krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Det ble gjennomført avstemming og saken ble enstemmig vedtatt av e.o. årsmøte. Det betyr at kjøper kan søke PBE om å endre til 5 enheter.

2.2 Fellesvaskeriet

Gry orienterte om at vi i dag har industrivaskemaskiner som er mer krevende enn en vanlig vaskemaskin, både m.h.t. vekt og elektrisitet. Vi har fått bistand til å vurdere alternativ plassering, og vi har ikke lyktes med å finne en fornuftig løsning (ref. saksfremstillingen i innkallingen).

Det ble stilt spørsmål til om det ikke vil være mulig å plassere en vaskemaskin m/ tørketrommel i fellesområde/ våtrom delen av Grendehuset.

Det ble stilt spørsmål til hvor mange som bruke fellesvaskeriet nå. Per i dag er det cirka 60-80 transaksjoner per måned, basert på måling fra innbetalinger. Vi har snakket med noen av brukerne og fått avklart at dagens bruk av industrivaskemaskin benyttes i stor grad ved behov for å vaske ekstra mengder tøy eller filler/ryer.

Det ble stilt spørsmål til e.o. årsmøte om vi skal videreføre dagens løsning med vaskemaskin. Det ble stilt spørsmål til om vi alternativt kunne henge opp tørkesnorer på loftene. Det ble stilt spørsmål til om det er gjennomført en spørreundersøkelse, og det har vi ikke gjennomført på noen år. Forrige gang vi gjennomførte en spørreundersøkelse var det cirka 10 som ga uttrykk for at de brukte fellesvaskeriet aktivt. Det ble også spilt inn om det er mulighet til å sette inn en tørketrommel i kjelleren, alternativt at beboere kan sette opp enkle tørkestativer eller tørkesnorer i fellesareal på loftet etter avtale med øvrige beboere i den enkelte oppgang.

Det kom innspill om at det bør utredes et alternativ for de som i dag ikke har alternativ til å vaske i egen leilighet. Som et avbøtende tiltak ble det åpnet for at styret kan montere tørkesnorer i byggenes fellesarealer i de oppgangene det meldes om behov, etter at beboerne i den berørte oppgangen er samsnakket om dette. Det kom innspill om at det også er økt risiko for brann ved å installere tørketromler i fellesareal.

Vedtak:

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

Det var 28 som stemte for styrets innstilling, og 1 som stemte mot.

Husordensregler

Vestre Holmen Sameie (VHS)
Oslo – vedtatt våren 2019

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

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

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

Seksjonseierne har et felles ansvar for at bygninger og utearealer holdes i god stand.
For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de ankelte beboerne, følger nedenfor husordensregler som er å anse som et supplement til de enhver tid gjeldende vedtekter. Vedtektene inneholder bestemmelser om seksjonseiers rettigheter, men også plikter og ansvar.

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

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

1. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

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

2. HUSRO

Vi oppfordrer alle til å vise hensyn, tålmodighet og fremfor alt ha en god dialog med naboer imellom slik at alle trives. Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og heng gjerne opp lapp i trappeoppgangen.
Det skal i alminnelighet være ro og orden:
a) Hverdager – fra 23:00 til kr. 07:00
b) Lørdager, søndager og helligdager – fra kl. 23:00 til kl. 09:00
c) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging ect. varsles naboer. Slik arbeid kan fortas på:
Hverdager kl 08:00 – 20:00
Lørdager kl 10:00 – 18:00
Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

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

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

4.VENTILASJON OG VANN/AVLØP, SAMT ELEKTRISK ANLEGG

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

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

eller ut av yttervegg for å bedre utluftingen. Avtrekksluft fra kjøkkenvifte skal resirkuleres i leiligheten og IKKE sendes ut hverken gjennom innvendige eller utvendige ventiler. Avtrekket skal påmonteres killfilter (for lukt) og filter for samlig av fett da ventilasjonssystemet er basert på naturlig ventilasjon. Elektriske vifter forstyrrer balansen i luftekanalene til andre leiligheter i oppgangen.
b) Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
c) Boligen må være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann-/avløpsrør ikke blir frostskadet.
d) Avstenging av hovedkran må bare foretas etter at naboer som berøres er varslet.
e) Styret henstiller alle beboere om å rense slik på bad-og balkong minst én gang per år. Dette for å unngå oppsamling av skitt/smudd som igjen kan føre til tette rør og lekkasjer.
f) Det er svært viktig at leilighetens lufteluker/ventiler er åpne. Dersom du har vinduer med spalteventiler, oppfordres du til å la disse stå åpne.

5.VARMTVANNSBEREDERE

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

6.PEIS/ILDSTED

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

7.SKADEDYR

Som beboer plikter du å melde fra til styret om skadedyr i leiligheten. Dersom det oppdages skadedyr/innsekter i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendig tiltak for å bli kvitt problemet.
a) Sameier må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr eller lignende skadedyr i leilgheten – sukkermaur regnes ikke som skadedyr.
b) Utendørs mating av dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr og bør derfor unngås.

8.SØPPEL / AVFALL

a) Kildesortering skal skje iht. kommunale regler.
b) Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal kastes i egne beholdere i sammenbrettet stand.
c) Søppel skal ikke settes i trappeoppgangene.
d) Det er forbudt å sette fra seg søppel/avfall i fellesrom. Avfall etter flytting, oppussing ect. må beboerne selv sørge for å fjerne – levere til offentlig gjenbruksstasjon.

9.DYREHOLD

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

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

10.FELLESOMRÅDER – INNENDØRS

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

11.BRUK AV BALKONGER

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

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

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

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

13.SIKKERHET, NØKLER

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

14.POSTKASSE- OG RINGETABLÅSKILT

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

15.FELLESOMRÅDER – UTEOMRÅDER

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

16.GARASJE / PARKERING

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

17.BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET
Gassbeholdere, bensin og andre brannfarlige stoffer skal ikke oppbevares i loft, kjellere eller andre innvendige fellesarealer.

Det er ikke tillatt å sette fra seg motorsykkel eller moped i innvendige fellesarealer.

Inntil 2 stk. 11 kg gassbeholdere er tillatt oppbevart i en leilighet forutsatt god ventilasjon og gassvarsler. Det beste vil være å oppbevare dem på balkong (merk at de da ikke må stå i direkte sollys), eller i garasje.

Elsykler og annet elektrisk utstyr skal ikke lades i trapperom eller korridorer som benyttes som rømningsvei. Det skal kun benyttes original lader direkte i stikkontakt. Ladingen skal foregå under tilsyn og ikke om natten.

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

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

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

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

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

21.KONTAKTINFORMASJON OG HJEMMESIDE
Seksjonseierne må informere styret og forretningsfører om postadresse, e-postadresse og telefonnummer.

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

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

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

23.HÅNDHEVELSE
Styret flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

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

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

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

26.ÅRSMØTE
Se § 12-16 i sameiets vedtekter.

(Endret på ordinært årsmøte 29.05.2021, 27.05.2026)

VEDTEKTER

VESTRE HOLMEN SAMEIE

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

§ 1
Generelt

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

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

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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

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

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

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

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

er dimensjonert for det.

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

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer se dog §5 og ytterdører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

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

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

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

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

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

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

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§ 10
Avsetning til vedlikehold

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

§ 11
Mislighold

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

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

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

§ 12
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

§ 13
Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 15
Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17
Styret

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

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal sørge for at sameiet har et tilfredsstillende HMS- og internkontrollsystem. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

§ 18
Forretningsfører

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

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

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

§ 19
Mindretallsvern

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

§ 20
Revisor

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

§ 21
Legalpant

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

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

§ 22
Tvister

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

§ 23
Vedtektsendring

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

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13795-14	Maren Duesund	14.07.2026

Adresse: Flyveien 11A
Eiendom: 32/568
Ansvarlig søker: BLOKK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: FLY BOLIGUTVIKLING AS

Midlertidig brukstillatelse nr. 1 - Flyveien 11 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for rehabilitering av hybelbygg, som vi mottok 02.07.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for leilighet 3 og 4 i 2. etasje.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Resterende leiligheter

Gjenstående arbeider skal være utført innen 02.11.2026.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Vilkår for ferdigattest

Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Maren Duesund
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Simen Ellingsen Madsen
fungerende enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BLOKK ARKITEKTER AS, STIAN HAGFORS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13795-7	Amund Mikalsen Rolfsen	27.03.2026

Adresse: Flyveien 11A
Eiendom: 32/568
Tiltakshaver: FLY BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker: BLOKK ARKITEKTER AS

Tillatelse til endring – Flyveien 11 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 12.03.2026.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 04.07.2025.

Endringssøknaden omfatter oppdeling av en av leilighetene slik at det blir totalt 5 boenheter.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Flyveien i bydel Vestre Aker og søknaden innebærer bruksendring av hybel og vaskeribygg, i dag bestående av tolv hybler, til fire leiligheter. Bygget er en del av Snippen borettslag tegnet av arkitekt Erling Viksjø, oppført i 1948.

Endringssøknaden omfatter å endre godkjent leilighet som går over to plan til to leiligheter.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål nåværende bygg og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-354GA, vedtatt 27.10.1948.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med verneverdi i ytre by, kategori 1. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets utforming

Endring av leilighet lengst mot øst som i rammesøknaden gikk over både underetasje og førsteetasje. Den er nå søkt delt i to med en enhet i hver etasje.

Det er ikke søkt om noen utvendige endringer som følge av tiltaket.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for endringstillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Tillatelsen gjelder i tre år

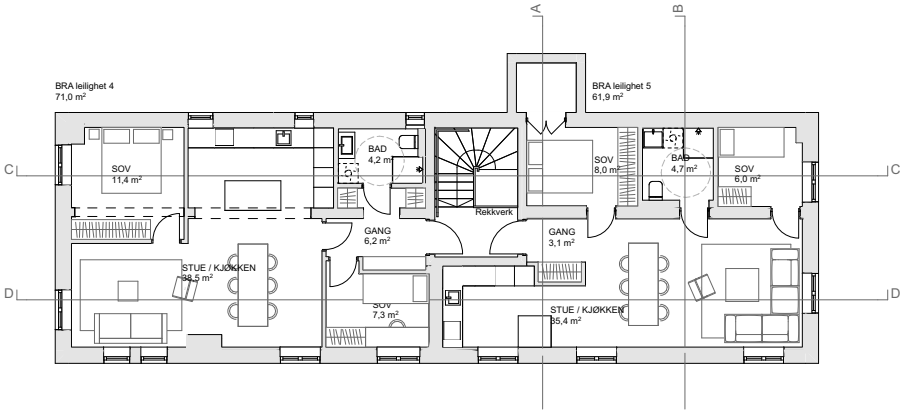
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.



1:100 2. etasje

Søknadstegninger kan ikke brukes som produksjonsunderlag. BRA er beregnet iht. NS 3940.
De oppgitte arealene er beregnet før endelig dimensjonering av vegger, sjakter osv.
Det vil kunne forekomme mindre arealavvik (+/-4%) fra salgs- og kontraktstegninger til ferdig bygget hus, både i romarealer og totalareal.

N

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.

Tegning: Plan 2. etasje	Status: Rammesøknad			Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Fly Boligutvikling AS
Tegningsnummer: A20-03	Dato: 25.02.26	Skala: 1:100	Papir: A3	Ansvarlig søker/ prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Industrigata 36, 0357 Oslo
Prosjekt/ tiltak: Flyveien 11		Gnr/Bnr: 32/568		Blokk

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11986-5	Maren Duesund	13.03.2026

Adresse: Flyveien 11A
Eiendom: 32/568
Ansvarlig søker: A38 arkitekter as
Tiltakshaver: VESTRE HOLMEN SAMEIE

Ferdigattest - Flyveien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 12.03.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

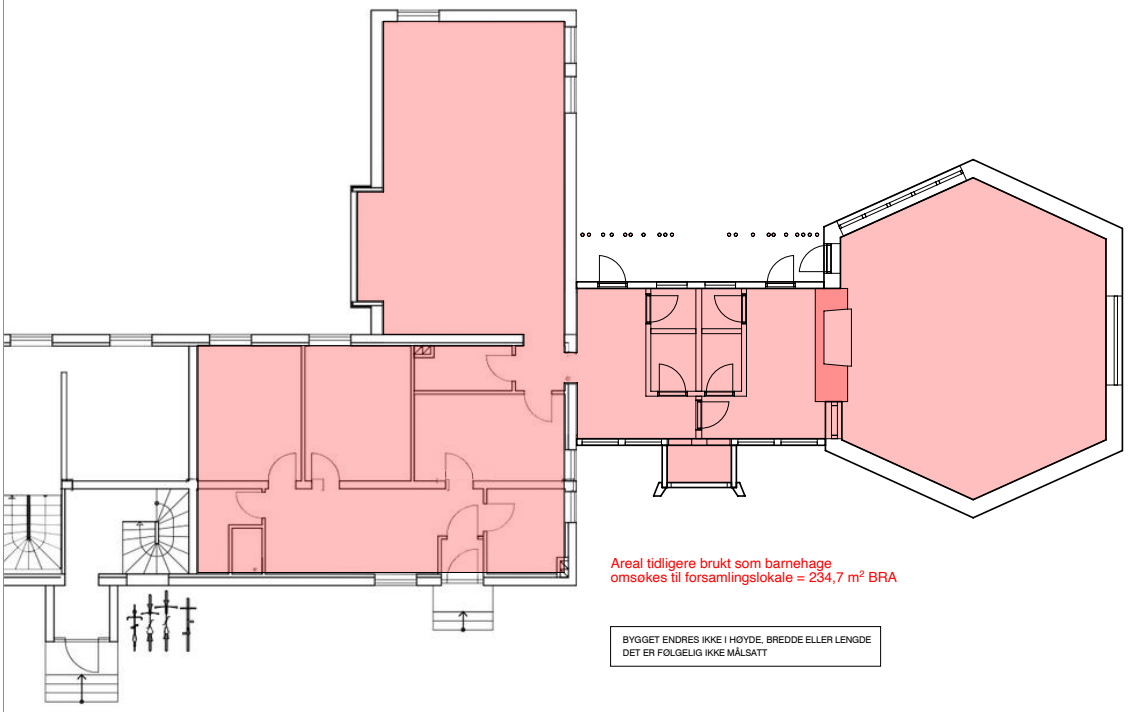
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDLEGG E-2



Areal tidligere brukt som barnehage
omsøkes til forsamlingslokale = 234,7 m² BRA

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

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

N

0 1 2 3 4 5

© A38 arkitekter as

Søknadstegning

SAK.NR.	TEGN.NR.	REV.
20309	A22-101	

Prosjektnavn: Flyveien 11
0770 Oslo
32/568

BH: Snippen borettslag v/ styret
Flyveien 11
0770 Oslo

ARK: A38 arkitekter as
Sørbuvollveien 38 Hovik 1363
912 38 000
post@a38arkitekter.no

RIV :

A38 arkitekter as

Type tegning:
Plan 1. Etasje

Sign. JF	Kont.	
Dato 03.06.24	TEGN.NR.	REV.
Mål 1:100/A3	A22-101	

Filadresse: Tegninger\DWG\tegninger\20309 E Flyveien 11.pln

G.nr. 32	B.nr. 588
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 02274
Dat. 4-2-48
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus (Høybelhus)

Eier:
Kr. Luftforsvarets Byggelag. v/ Ole Borge
adr. Kongensgt. 18 Oslo.

Anmelder:
Arkt. Erling Vikesjø
adr. Torggt. 17. Oslo

Sted:
Snippen
Tomt nr.
til
Sendt vegsjefen: 5/3-48.
Retur: 13/4-49
Gebyr:
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 25/4-49
Brannsjef: 25/4-1949.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Murm. Leif Strømsheim, c/o Arne Engqvist, Kirkeveien 33, Oslo. AK
Lørt sendt 25/4 1949 238 - 244 1947
Bebygget areal:
1. etasje.
2. etasje.
Garasje
Uthus
Fasaderåd: [illegible]
Brannsjef:
Helseråd: 8/3 48 R. Volk
Regl. vesen:
Gravning sendt 19/11-48.

Sprenings og gravningsarbeide tilli. sendt 4 november 1948. utg

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.06.2026
Kunde: Fakturabruker
Laget for: kmo@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535523
Deres ref: 9302950

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 32, BNR. 568.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 32, bnr. 568.

GNR. 32 BNR. 568

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1947.

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

47544 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

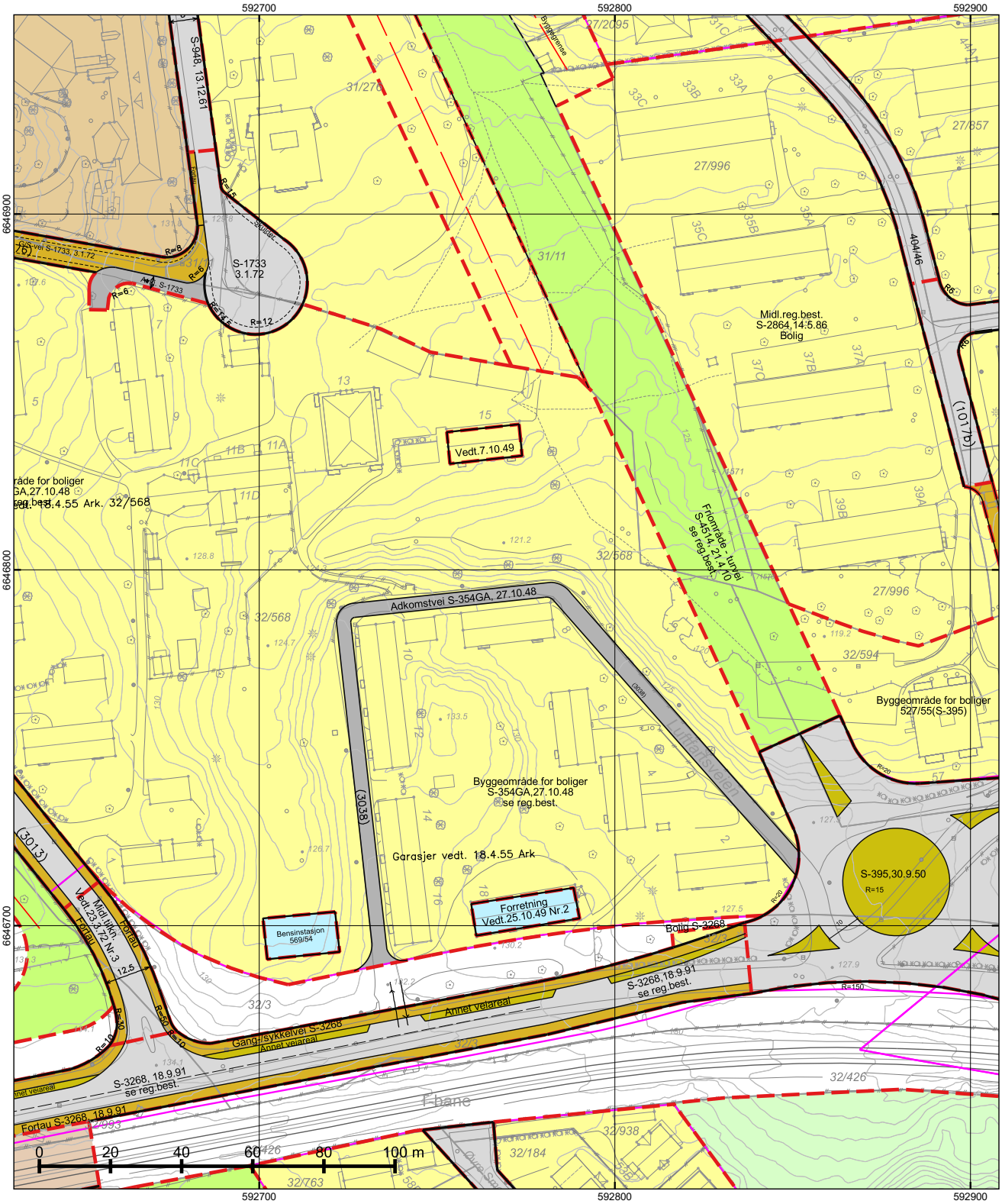
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

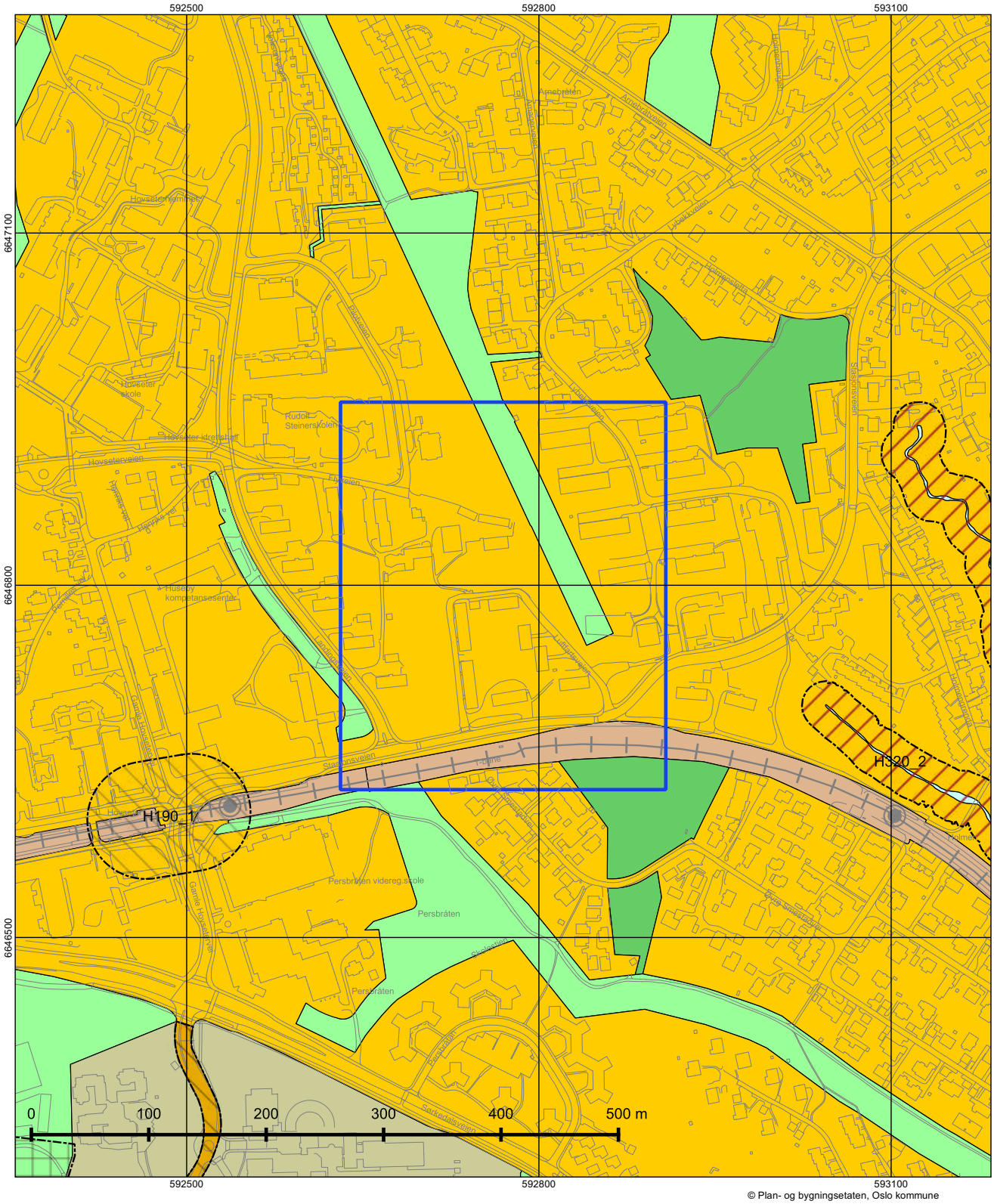
PlottID/Best.nr: 159753/ 86535523
Deres ref.:
Adresse: Flyveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/568

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159753/86535523
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

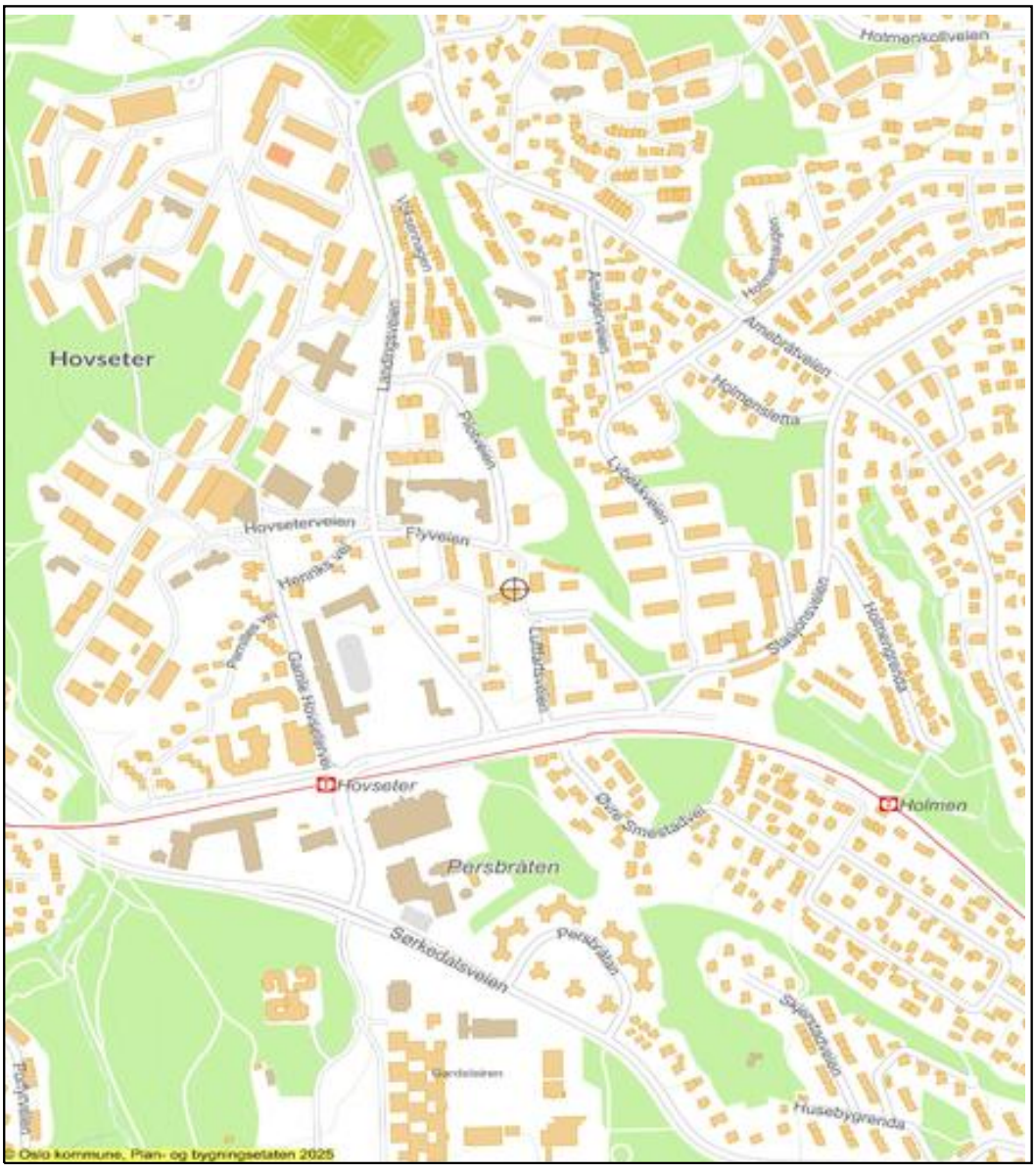
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Flyveien 11 B	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	32 / 568	**Skolekrets (2020/2021):**	Huseby



Dato: 22.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0271/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Flyveien 11 - Seksjon 168 0770 OSLO
Matrikkel: Gnr 32, bnr 568, snr 168 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Peter Björklund

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335