

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 35 252,-
Omkostn.: Kr 97 010,-
Total ink omk.: Kr 3 922 262,-
Felleskostn.: Kr 2 753,-
Selger: Rebekka Didriksen Solberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 25/27 kvm
Tomtstr.: 1382 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 119
Snr. 69
Oppdragsnr.: 1007260019

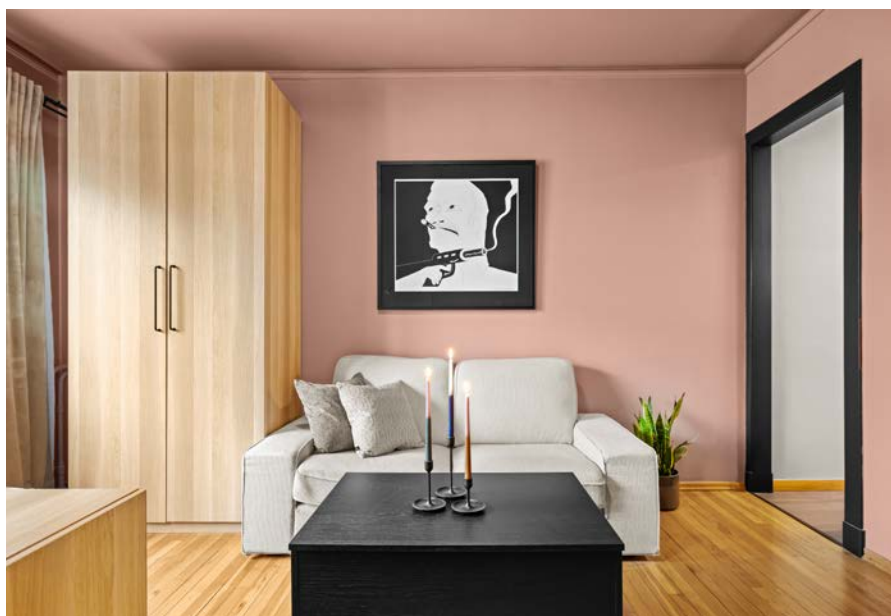
Sjarmerende 1-roms selveier med attraktiv beliggenhet i 5. etg. med heis

Velkommen til en sjarmerende leilighet med særdeles attraktiv beliggenhet på Frogner!

Leiligheten ligger i 5 etasje og har en godt utnyttet planløsning med fleksible bruksmuligheter. Oppholdsrommet har takhøyde på ca. 2,66 m, originalt tregulv og gode lysforhold som bidrar til en luftig romfølelse. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot rolige omgivelser, noe som skaper en behagelig atmosfære i rommet.

Boligen kan fremheves med:

- Ettertraktet beliggenhet på populære Frogner
- Praktisk planløsning
- Kjøkken fra 2024
- God takhøyde på ca. 2,66 m
- Lave felleskostnader
- Oppvarming og varmtvann inkludert i FK
- Bod i kjeller
- Felles vaskeri
- Kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud
- Gode kollektivforbindelser
- Heis i bygget



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	70
Boliginfo	76
Årsberetning 2025, vedtekter og husordensregler	80
Protokoll årsberetning 2025	139
Reguleringskart	149
Nabolagsprofil	153
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 25 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 25 kvm Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerbod er målt til ca 2,2 m².

Boden er merket med nr 69 (seksjon).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1382 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Beliggenhet

Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet på Frogner. Frogner er et av byens mest fasjonable områder bestående av pene og klassiske bygårder. Fra leiligheten har du gangavstand til blant annet treningsentre, dagligvarer, parker med fine turområder og kulturtilbud, handlegatene Bygdøy Allé, Niels Juels gate og Skovveien. Nærområdet byr på en rekke flotte restauranter, gourmetforretninger, kaféer, barer, dagligvare, vinmonopol, postkontor og parker.

I nærheten finner du blant annet Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frøyas have, er et

idyllisk parkområde som innbyr til rekreasjon i grønne omgivelser. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren.

Vestkanttorvet er en sjarmerende sted om du ønsker spennende basarer og yrende folkeliv. Ikke minst gangavstand til ærverdige Gimle Kino og Frogner Kino. Aker brygge og Tjuvholmen med en rekke fasiliteter ligger ca 20 min gange fra leiligheten.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt og raskt på Kiwi, Extra eller Meny som alle ligger i kort gangavstand. I Bygdøy allé finner du delikatessebutikken Frogner Special med byens beste utvalg av ost, en god kjøttdisk og alt som trengs til tapasbordet. Ved siden av ligger den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager og skoler i området. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skolekrets

Uranienborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lille Frogner allé med linje 12N ca 200 m

Trikk: Lille Frogner allé med linje 12 ca 200 m

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 1,5 km

T-bane: Nationaltheatret med linje 1-5 ca 1,5 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1939 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: 24/7 rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet servant med batteri

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Vannlekkasje i taket på kjøkkenet/stua

Mindre omfang

Saken er håndtert av styret i sameie

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Håndtert av styret

Beskrivelse av arbeidet: Håndtert av styret

Innhold

Leiligheten inneholder entré/gang, bad, kjøkken og stue.

Her får du entré/gang med plass til oppheng av yttertøy. Stuen fremstår som lys og funksjonell med god takhøyde, og gir plass til både sittegruppe og soveløsning.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en praktisk utforming. Badet er delvis flislagt og innredet med servant med underskap, speil og toalett, samt badekar med dusjløsning. Det medfølger også bod i kjeller.

Standard

UTVENDIG:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

INNVENDIG:

Gulv: Flislagt gulv på bad og kjøkken. Ellers originalt heltregulv i resten i leiligheten.

Vegger: Delvis flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Profilert, malt innerdør.

BAD:

Delvis flislagt baderom.

Vegger: Delvis flissatte vegger. Glatte, malte flater ellers.

Himling: Glatt, malt himlingsflate.

Flislagt gulv. Orginalt støpejernsluk. Det er ingen synlig membran i sluket. Vegghengt servant, med speil på vegg. Utstyrt med badekar, frittstående toalett og håndkleholder.

Termostatstyrt blandebatteri med håndholdt dusjhode i badekar. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg.

KJØKKEN:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via ventilator. Fliser på vegg over benkeplaten.

Frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Synlige, interne vannførende rør i kobber. Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Radiatorer tilknyttet varmeanlegg. Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring på 25 A og 3 fordelingskurser.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig>Vinduer:

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Bad>Overflater vegger og himling:

Det er montert dør i våtsonen. Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning. Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

Bad>Overflater gulv:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 5 mm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsone og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

Det ble registrert slitte flisfuger, samt mindre avflassinger i enkelte fliser. Antydning til bom (hulrom) på enkelte flis.

Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko. Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

Bad>Sanitærutstyr og innredning:

Innfliset badekar har ingen ventilasjon/inspeksjonsluke.

Manglende ventilasjon og inspeksjonsmulighet under innfliset badekar gir begrenset tilgang til installasjoner og kan vanskeliggjøre kontroll og vedlikehold. Eventuelle lekkasjer eller fuktskader kan derfor utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke eller annen løsning som gir tilgang til området under badekaret for kontroll og vedlikehold av installasjoner.

Bad>Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting. Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning. Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får

tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

Stue/kjøkken>Avtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator. Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklimate og overflater i kjøkkenområdet. Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

Tekniske installasjoner>vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler. Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i- rør-løsning vurderes.

Tekniske installasjoner>avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

Tekniske installasjoner>Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tekniske installasjoner>Andre VVS-installasjoner:

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter. Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

Forhold som har fått TG3:

Bad>Sluk, membran og tettesjikt:

Orginalt støpejernsluk. Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det

benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Originalt støpejernsluk er på generelt grunnlag vurdert til tilstandsgrad 3.

Det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk.

Det gjøres også oppmerksom på usikkerhet rundt eventuelt sluk under badekaret.

Løsningen som er benyttet idag, gjør det umulig å fastslå hvilken løsning som er benyttet da det ikke er tilgang for inspeksjon under badekaret grunnet manglende adkomst.

Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

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

Badet har originalt støpejernsluk. Sluk av denne typen gir generelt usikker tilslutning mot tettesjikt sammenlignet med moderne løsninger, og representerer økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Videre er det ikke mulig å verifisere slukløsning under badekaret, da innfliset løsning mangler inspeksjonsmulighet. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuelle skjulte forhold.

Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Manglende dokumentasjon gjør at kvalitet og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke kan verifiseres. Samlet medfører dette økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet.

På bakgrunn av alder på sluk og tettesjikt, manglende inspeksjonsmulighet samt fravær av dokumentasjon, vurderes våtrommets fuktsikkerhet som usikker. Forholdet er derfor helhetlig vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3).

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Det anbefales full rehabilitering av våtrommet.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Leiligheten kan selges møblert etter nærmere avtale med selger.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er kun bredbånd som er inkludert i felleskostnadene (ikke TV).

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring , polisenummer 94986456

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et lavt strømforbruk, med ca. kr 350 per måned.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

35 252 (Andel av fellesgjeld)

3 825 252 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

95 620 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

97 010 (Omkostninger totalt)

108 910 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 710 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 922 262 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 934 162 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 936 962 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 914 344 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 657 377 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

33/4401

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, oppvarming, varmtvann, styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, vaktmester m.m.

Felleskostnader 2 592,62

TV 160,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 753

Andel Fellesgjeld

Kr 35 252

Fellesgjeld pr. dato

09.02.2026

Andel fellesformue

Kr 3 939

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Vestheim Boligsameie

Organisasjonsnummer

983048927

Om sameiet

Sameiets navn er Vestheim Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.06.1987. Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 211, bnr. 119 i Oslo kommune.

Styrets arbeid i 2024/2025:

I denne styreperioden har det vært holdt 8 styremøter. Av faste rutineoppgaver kan det nevnes jevnlig kontakt med vaktmester hvorav sameiet fikk ny vaktmester i 2024, forretningsfører, Dalan advokatfirma, Obos Bbl, rørlegger (Ringside Rørleggerbedrift), Elektro-nytt (brannvarslingsanlegg), Norsk Brannvern (årlig kontroll av brannapparater, røykvarslere og fellesområder), Fortum (fjernvarme), Servicesentralen Lås og Nøkkel og Schindler. I forbindelse med ulike prosjekter har styret hatt befaringer og vært i forhandlinger. I tillegg til større prosjekter, som har egne punkter under, har vi fortsatt arbeidet med å skifte soilrør der det er behov, samt i forbindelse med oppussing av bad.

Vedtatt på årsmøte 26.03.2025:

7. Endring av sameiets bygningsforsikring i IF Skadeforsikring polise SP5353481

Forslag til vedtak:

Styret i Vestheim Boligsameie pålegges umiddelbart å endre forsikringen til å omfatte minimum de samme vilkår som var gjeldende pr august 2023.

Vedtatt: Ny tekst til vedtak ble stemt over (godkjent av forslagsstiller): Styret i Vestheim Boligsameie pålegges å umiddelbart innhente tilbud på ny boligforsikring for sameiet som minimum omfatter de samme vilkår som var gjeldende per august 2023. Enstemmig vedtatt.

8. Effektmåling av radiatorer

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å innhente pristilbud og gjennomføre effektmåling av radiatorer i samarbeid med fagfolk.

Vedtatt: Ny tekst til vedtak ble stemt over (godkjent av forslagsstiller): Styret får mandat til å innhente pristilbud for effektmåling av radiatorer i samarbeid med fagfolk. 19 stemte JA. 12 stemte NEI. 2 stemte blank.

9. Fibernet

Forslag til vedtak:

Styret foreslår og installere fibernet for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025. Styret bestemmer leverandør.

Vedtatt: Enstemmig vedtatt

12. Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017

Forslag til vedtak:

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

Vedtatt: Enstemmig vedtatt.

13. Nye husordensregler

Forslag til vedtak:

Det foreslås at de nye husordensreglene vedtas slik de foreligger.

Vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208306596

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,45%

Restsaldo 4 701 311,00

Innfrielsesdato: 30.11.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Regnskap/budsjett

Styrets kommentarer til årsregnskapet for 2024:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Årets resultat på kr 748 787 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Budsjett 2025:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hentet fra sameiets vedtekter:

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 119, seksjonsnummer 69 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/119/69:

21.08.1874 - Dokumentnr: 900264 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr 211 bnr 237

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1921 - Dokumentnr: 920581 - Bestemmelse om veg

Overført fra gnr 211 bnr 237

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1937 - Dokumentnr: 302679 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 211 bnr 237

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1937 - Dokumentnr: 305012 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 211 bnr 237

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1938 - Dokumentnr: 304235 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 211 bnr 237

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1938 - Dokumentnr: 305774 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 211 bnr 237

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1938 - Dokumentnr: 305777 - Best. om vann/kloakkledn.

svk

Overført fra gnr 211 bnr 237

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1939 - Dokumentnr: 302250 - Erklæring/avtale

vedr. begrensninger i utleiemulighetene

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 211 bnr 237

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1939 - Dokumentnr: 303632 - Erklæring/avtale

ang sentralvarmeanlegg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1958 - Dokumentnr: 305773 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Konverteringsfeil. Riktig tinglysingsdato er 16.11.1938
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1987 - Dokumentnr: 35117 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIOR. ETTER 90% AV LÅNETAKST
AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2026 - Dokumentnr: 151308 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

05.06.1987 - Dokumentnr: 35115 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 211 bnr 237
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1987 - Dokumentnr: 35117 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/4401
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 84 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument som omfatter "Våninghus", datert
17.06.1936.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et
ekspedisjonsdokument fra 1936 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig
oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at
ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten
av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er
ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en
bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det
gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et
arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon

på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger". Etter reguleringsbestemmelser S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Endret reg. best. S-2937, vedtaksdato 01.10.1987.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Hentet fra sameiets vedtekter:

Ved utleie av leilighet eller hybel skal det betales en administrasjonsavgift på kr 4 000 til sameiet innen 30 dager etter innflytting av leietakere. Dette beløpet, som skal dekkes av leilighetens eier, skal betales hver gang det er nye leietakere. Avgiften fordeles som følger:

Kr 3 000 er avsatt til dekning av slitasje og mindre skader på fellesarealet ved inn- og utflytting, mens kr 1 000 omfatter kostnader knyttet til nye postkasseskilt, dørskilt, endring av ringetablå, samt produksjon og installasjon av skilt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger 3 490,- per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 95 860

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

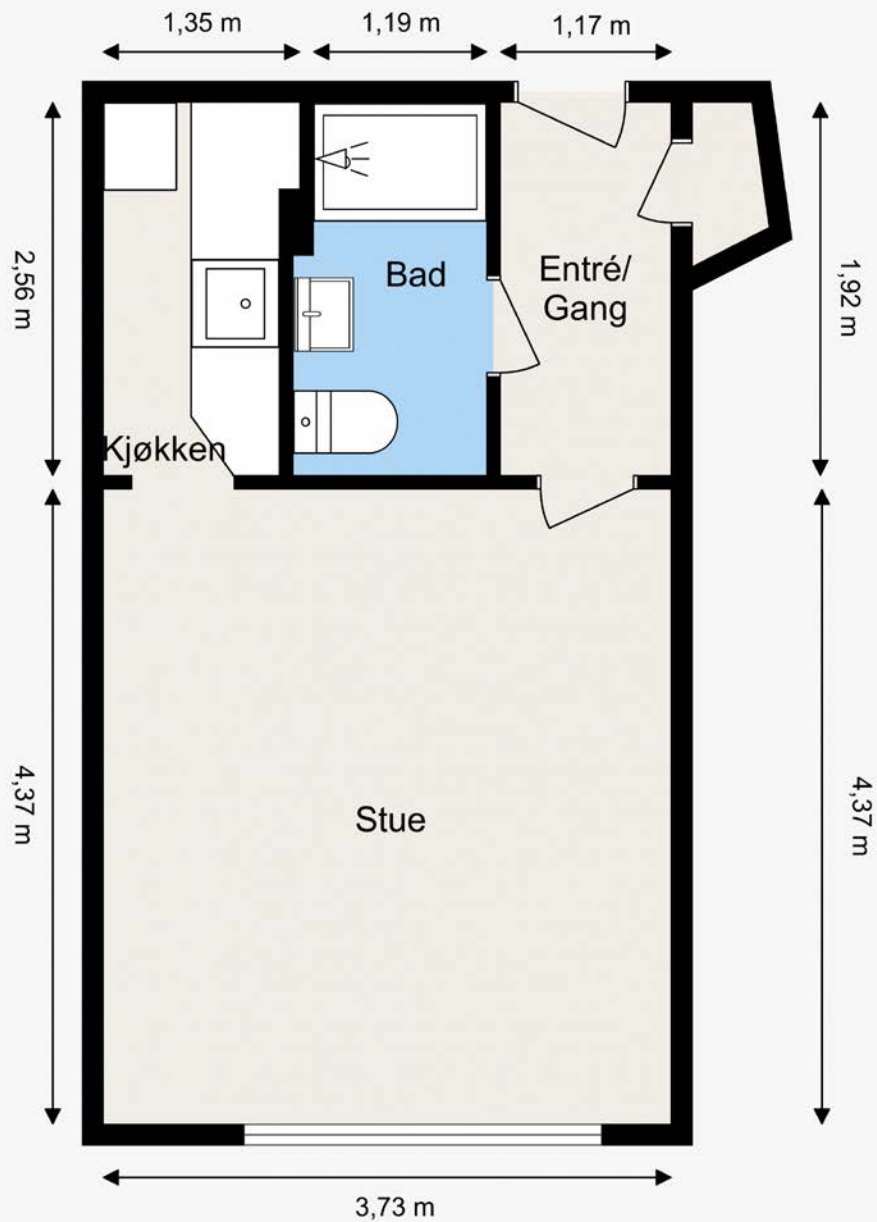
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

01.04.2026





5. Etasje
Gabels gate 45B



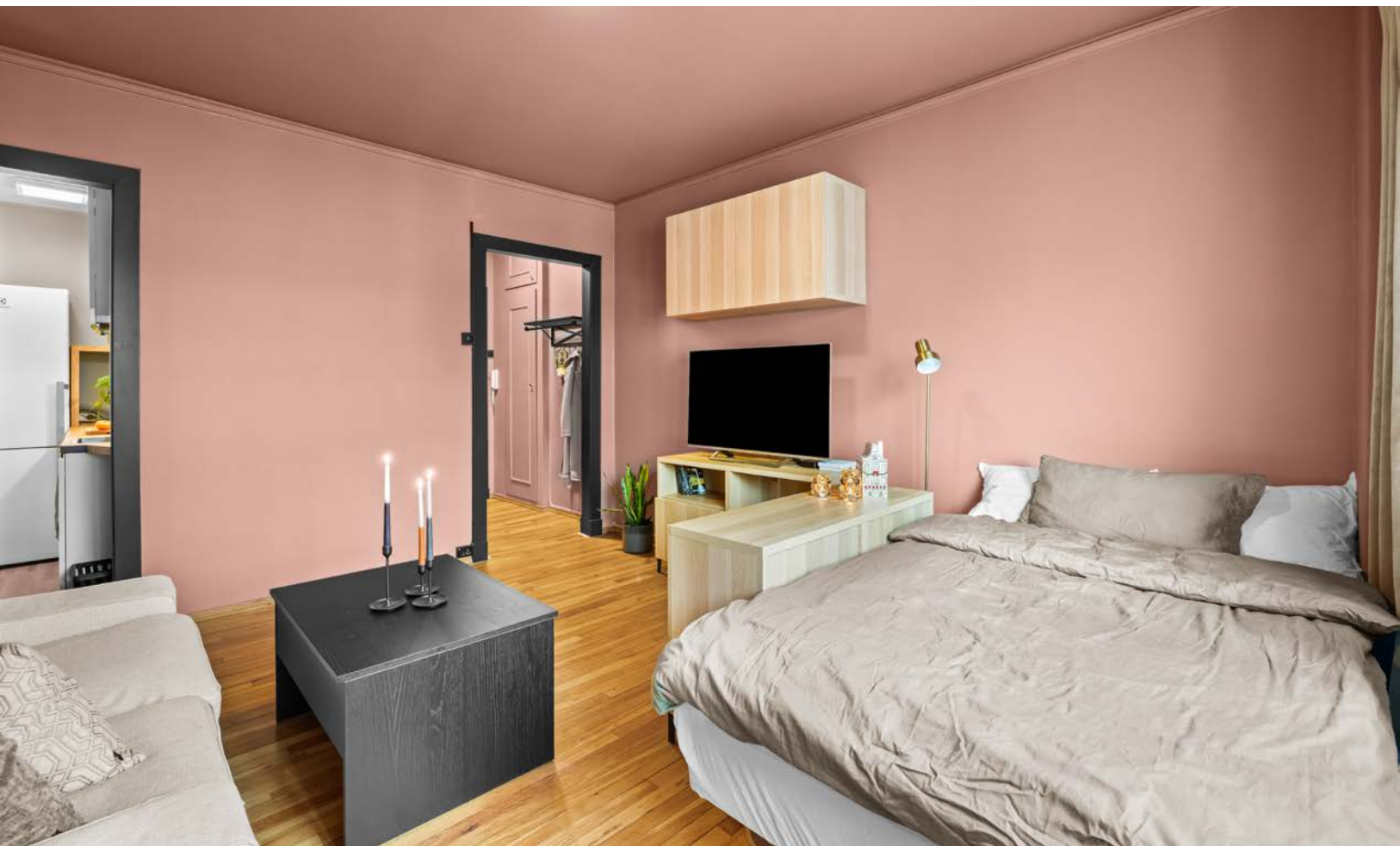
Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











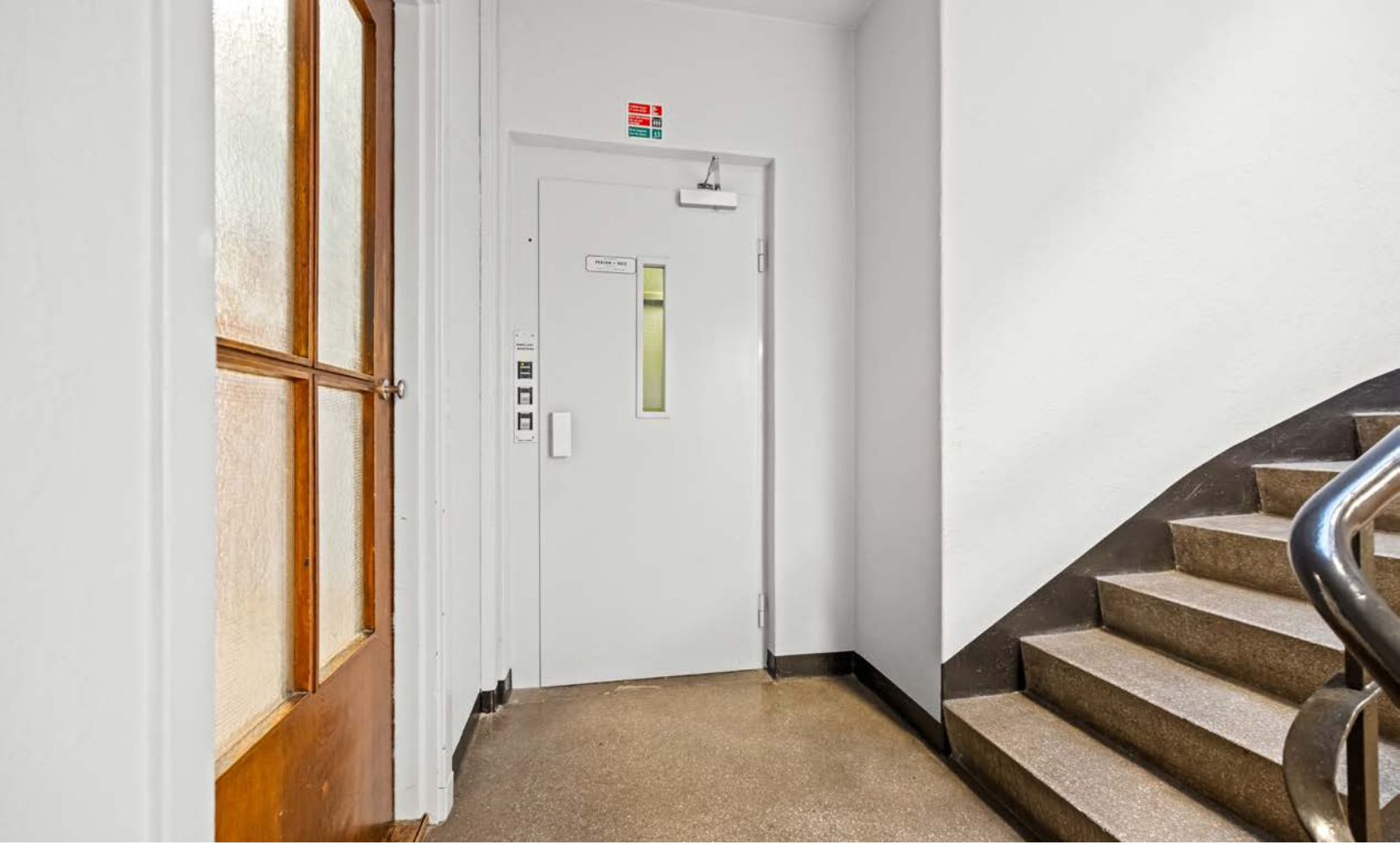






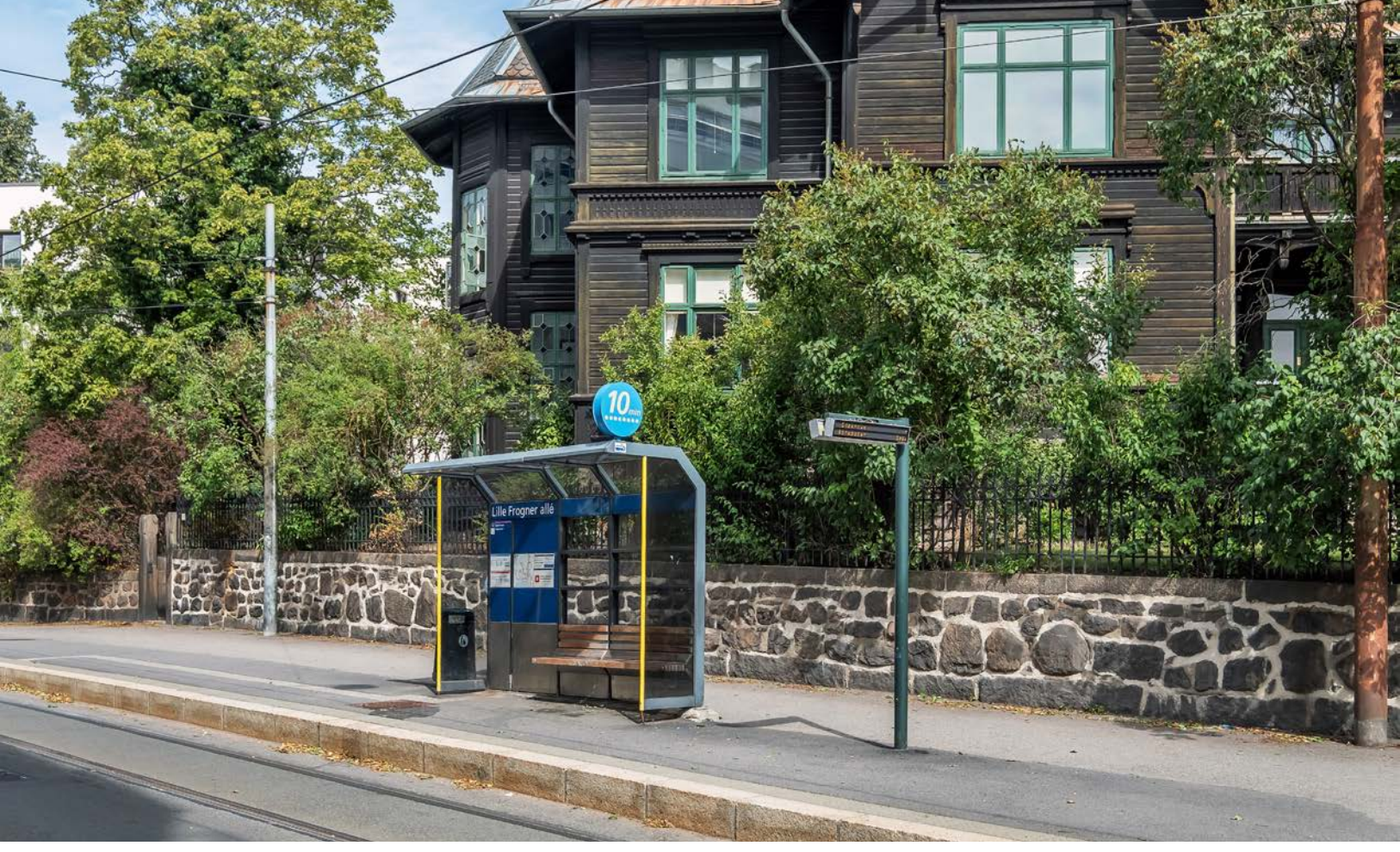
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Gabels gate 45B , 0262 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 119, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22030-26059

Eiendomsverdi ref nr: OD9408

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet i 5.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via radiatorer.

Delvis flislagt baderom.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.
Vegghengt servant, med speil på vegg.
Utstyrt med badekar, frittstående toalett og hånkleholder.
Termostatstyrt blandebatteri med håndhold dusjhode i badekar.

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via ventilator.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1-roms leilighet i 5.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

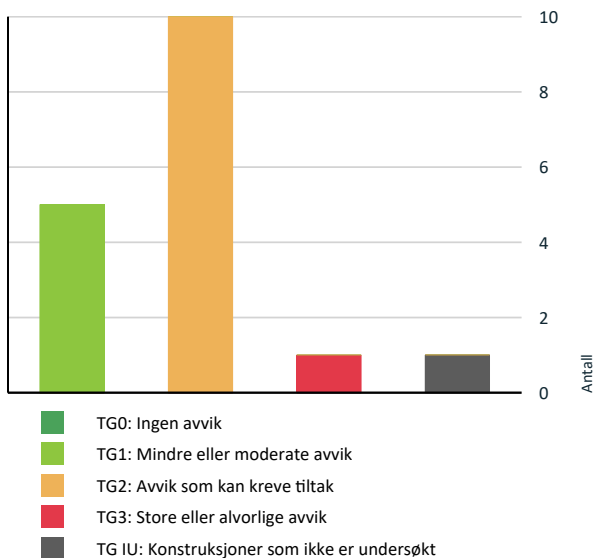
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

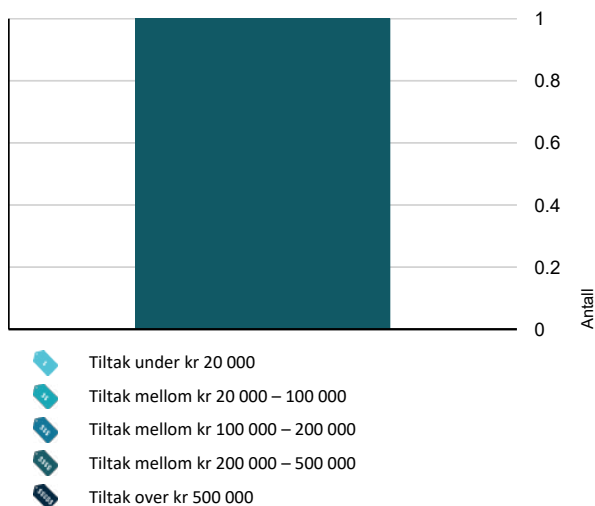
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til

avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet i 5.etasje:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE:



Byggeår

1939

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

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

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduene alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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

Det påpekes at døren subber litt mot karm.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1939 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1939, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad og kjøkken.

Ellers originalt heltregulv i resten i leiligheten.

Vegger:

Tilstandsrapport

Delvis flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Det påpekes at gulvet er preget av tørrsprekker, riper, mindre hakk og utglidninger.
Stedvis noe merker, sprekker og avflassing på vegger og ellers i leiligheten.
Dette er normal bruksslitasje, og går ikke under kategorien "vesentlige avvik", da avvikene kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.
Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik.
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilert, malt innerdør.

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Delvis flislagt baderom.

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret. Badet rommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:

Delvis flissatte vegger.

Glatte, malte flater ellers.

Tilstandsrapport

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsonen, i henhold til gjeldende TEK.

5. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 5 mm.
Dette tilfredsstillende ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1)

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2)

Fall på badromsgulvet er mindre enn dagens krav.

3)

Det ble registrert slitte flisfuger, samt mindre avlassinger i enkelte fliser.
Antydning til bom (hulrom) på enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1 & 2)

Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

3)

Konsekvens:

Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:

Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt støpejernsluk.

Det er ingen synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1)

Originalt støpejernsluk er på generelt grunnlag vurdert til tilstandsgrad 3.

Det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk.

Det gjøres også oppmerksom på usikkerhet rundt eventuelt sluk under badekaret. Løsningen som er benyttet idag, gjør det umulig å fastslå hvilken løsning som er benyttet da det ikke er tilgang for inspeksjon under badekaret grunnet manglende adkomst.

2)

Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

3)

Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

4)

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens (TG3):

Badet har originalt støpejernsluk. Sluk av denne typen gir generelt usikker tilslutning mot tettesjikt sammenlignet med moderne løsninger, og representerer økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Videre er det ikke mulig å verifisere slukløsning under badekaret, da innfliset løsning mangler inspeksjonsmulighet. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuelle skjulte forhold.

Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Manglende dokumentasjon gjør at kvalitet og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke kan verifiseres. Samlet medfører dette økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet.

På bakgrunn av alder på sluk og tettesjikt, manglende inspeksjonsmulighet samt fravær av dokumentasjon, vurderes våtrommets fuktsikkerhet som usikker. Forholdet er derfor helhetlig vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3).

Tiltak:

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling.

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Ved oppgradering bør sluk, tettesjikt, rørgjennomføringer og øvrige konstruksjoner etableres i henhold til dagens våtromsnorm og gjeldende tekniske krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servant, med speil på vegg.
Utstyrt med badekar, frittstående toalett og hånkleholder.
Termostatstyrt blandebatteri med håndhold dusjhode i badekar.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innfliset badekar har ingen ventilasjon/inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende ventilasjon og inspeksjonsmulighet under innfliset badekar gir begrenset tilgang til installasjoner og kan vanskeliggjøre kontroll og vedlikehold. Eventuelle lekkasjer eller fuktskader kan derfor utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke eller annen løsning som gir tilgang til området under badekaret for kontroll og vedlikehold av installasjoner.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.

Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via ventilator.

Fliser på vegg over benkeplaten.

Frittstående kjøleskap.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje (spesielt noe mindre svell på benkeplate).
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringsstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktp problemer.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. ____

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneluft, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:

Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedsikring på 25 A og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Kursfortegnelse på skapdør.

Dørtelefon er installert.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.**

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1-roms leilighet i 5.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	25			25	
Kjeller (bod)		2		2	
SUM	25	2			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

—

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 2,2 m².

Boden er merket med nr 69 (seksjon).

—

Arealene er målt innvendig.

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

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

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

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.

Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.

Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er byttet kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Rebekka Didriksen Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	119		69	1382 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Gabels gate 45B

Hjemmelshaver

Solberg Rebekka Didriksen

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0507

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Frogner - like ved Bygdøy Allé og Solli Plass. Her har man et rikt og variert utvalg av blant annet fasjonable restauranter, hyggelige caféer, eksklusive nisjebutikker, servicetilbud og kulturtilbud like utenfor døren. Frogner kirke og Gimle kino er kun en kort spasertur unna

Det er også gangavstand til grønne og vakre rekreasjonsområder som Frognerparken, Slottsparken, Skarpsnoparken og Tinkern. I tillegg har man nærhet til sjøen - Frognerkilen og idylliske Bygdøy med badestrender, museer og naturskjønne turområder ligger ikke langt unna. Videre er det kort veg til Majorstua, Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johans gate og sentrum der man har alt av fasiliteter som for eksempel teater, kino, konserthus, butikker, restauranter, caféer, museer, historiske bygninger, severdigheter og attraksjoner

Fra Gabels gate 45 B er det enkelt å ta seg videre med offentlig kommunikasjon. Det går buss fra Bygdøy Allé, trikk fra Frognerveien og flere busser og trikker fra Solli Plass. Det er heller ikke langt til T-bane og togforbindelser fra Nationaltheateret.

Området har også nærhet til barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 1939 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Rebekka Didriksen Solberg

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gabels Gate 45B

0262 Oslo

0301-211/119/0/69



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: 24/7 rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet servant med batteri

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannlekkasje i taket på kjøkkenet/stua

Mindre omfang

Saken er håndtert av styret i sameie

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Håndtert av styret

Beskrivelse av arbeidet: Håndtert av styret

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: 24/7 rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Skifta servant og batteri på bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert kjøkken av egeninnsats

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kjøkkenvifte, kullfilter

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Solberg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikk i stue og kjøkken, og to nye taklamper

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsoppgave fra forrige eier

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Alliero

Beskrivelse av arbeidet: Utført fasaderehabilitering

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Hedda Tengedal Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: hedda.tengedal.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007260019 . Vår ref.: 1934-1-69

Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestheim Boligsameie
Organisasjonsnr: 983048927
Seksjonseier: Solberg, Rebekka Didriksen
Medeier:
Leilighetsnummer: 69
Adresse: Gabels Gate 45 B, 0262 OSLO
Seksjonsnummer: 69
Gnr. 211
Bnr. 119

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94986456.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Det er kun bredbånd som er inkludert i felleskostnadene (ikke TV).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208306596
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 4 701 311,00
Innfrielsesdato: 30.11.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 752,62,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 592,62	
TV	160,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpart. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	176,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 856,-
Annen formue:	3 939,-
Gjeld:	36 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208306596
Restsaldo:	35 251,83
Kapitalkostnader:	405,62
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 35 251,83,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermansen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon: 22 86 56 19.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Åsmund Prytz, e-post: vestheimboligsameie@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1934

VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 17:00, Frogner Kirkestue, Bygdøy alle 38.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir ikke trykket opp noen innkallinger til møtet. Bruk mobil/ ipad/ pc under møtet eller skriv ut innkallingen selv og ta med. Muligens vi får bruke en skjerm og viser innkallingen på den.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av sameiets bygningsforsikring i IF Skadeforsikring polise SP5353481
8. Effektmåling av radiatorer
9. Fibernett
10. Utvendig vindusvask
11. Felleskostnader
12. Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017.
13. Nye husordensregler
14. Tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussing i 2018/2019
15. Gjennomgang av rapport for 5 års befaring av fasaderenovering
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges på det fysiske årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1934 Årsregnskap 2024.pdf
 - 2. 1934 Revisors beretning BDO.pdf
 - 3. 1934 Årsberetning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Styrets innstilling

Styret har benyttet ekstraordinær tid på to pågående juridiske saker, i tillegg til de ordinære styresakene. På bakgrunn av dette foreslår vi et styrehonorar på 180 000 kr, basert på gjennomsnittlige honorarer for tilsvarende sameier. For sameier med 6-30 boenheter var det gjennomsnittlige styrehonoraret for styreperioden 2023/2024 2 085 kr per bolig. Med et samlet styrehonorar på 180 000 kr, vil dette tilsvare 2

142,86 kr per seksjon. Styret anser dette som rimelig, gitt at sameiet består av 84 seksjoner og den tilknyttede arbeidsmengden for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

Endring av sameiets bygningsforsikring i IF Skadeforsikring polise SP5353481

Forslag fremmet av:

Elizabeth Emilie Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om endring av forsikringsvilkår 5.6.2 for Vestheim Boligsameie tilbake til vilkårene som var gyldige pr august 2023. Det vil medføre en utvidet dekning og vil mest sannsynlig medføre en noe høyere forsikringspremie for sameiet.

5.6.2 Hva forsikringen ikke omfatter

«• skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/ balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under.»

Bakgrunnen for forslaget er at styret endret vilkårene for forsikringsdekning der vann inn fra balkong/terrasse er direkte unntatt i vilkårene. Dette har funnet sted i tidsrommet 27/8-2023 og 31/12-2023, uten at sameierne er informert. Selv har jeg oppdaget endringen i vilkåret fordi forsikringsselskapet har avslått erstatning for vannskade nr 2 gjennom taket i min leilighet på ca 1 og ½ år. (Den første skaden ble dekket av forsikringen). Den økonomiske risikoen og ulempene for den enkelte berører alle seksjonseiere og særskilt eiere som bor i 5 og 6 etasje fordi de kan bli direkte berørt ved vannskade inn fra takterrasser/grunn.

Styrets innstilling

Styret presiserer at det ikke er sameiet eller styret som har forhandlet frem avtalevilkårene for forsikringen. Disse vilkårene er enten ensidig fastsatt som standard av forsikringsselskapet, eller de er kollektivt forhandlet av organisasjoner som boligbyggelag eller interesseforeninger for sine medlemmer. Det er derfor ikke vanlig at hver enkelt kunde, inkludert sameiet, forhandler om egne vilkår, da dette ville vært upraktisk både for styrene og forsikringsselskapet.

Vilkårene endres ikke årlig, men det kan forekomme endringer. Positive endringer vil bli beskrevet i fornyelsesdokumentet som sendes ut cirka én måned før ny avtaleperiode. Negative endringer som påvirker avtalen vil også fremkomme der, og OBOS vil i tillegg varsle om disse endringene i et eget nyhetsbrev.

Det som har blitt gjennomgått, var ingen vilkårsendring, men en avtaleendring. Styret samarbeider med If og OBOS for å kartlegge situasjonen, da det kan ha vært dobbeltdekning som følge av at to forsikringsavtaler kan ha overlappet i den gjeldende perioden for vannskade nummer 2. Seksjonseier er informert om situasjonen.

Dersom det kommer meldinger om endringer i vilkårene, kan man kontakte forsikringsselskapet for å be om å beholde tidligere vilkår (eventuelt mot en forhøyet premie) eller for å undersøke alternative vilkår og priser hos andre selskaper.

Det er viktig å merke seg at forsikringsdokumenter ofte er omfattende, og det kan være utfordrende for styret å navigere i vilkårene og holde seg oppdatert på endringer på et detaljnivå. For kollektivt fremforhandlede forsikringer er det vanlig at dekningen er tilpasset det man normalt har behov for, og at prisene er konkurransedyktige, ettersom de er forhandlet på vegne av flere.

Forsikringsselskapene priser inn risiko i forsikringspremien. Basert på denne informasjonen anbefaler styret å beholde de nåværende forsikringsvilkårene.

Forslag til vedtak

Styret i Vestheim Boligsameie pålegges umiddelbart å endre forsikringen til å omfatte minimum de samme vilkår som var gjeldende pr august 2023.

Sak 8

Effektmåling av radiatorer

Forslag fremmet av:

Elizabeth Emilie Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre rettferdig varmfordeling og effektiv energibruk, foreslås det å innføre effektmåling av radiatorene.

Sameiet har i dag høye felleskostnader, og en stor del av disse går til oppvarming av radiatorer. Forbruket varierer betydelig mellom seksjonene og er avhengig av antall beboere, forbruksmønster og seksjonens størrelse. Dagens ordning der kostnadene fordeles etter eierbrøk, fører til at noen betaler uforholdsmessig mye for andres forbruk.

Innføring av individuelle målere vil sikre en mer rettferdig kostnadsfordeling og gi beboerne insentiver til å redusere unødvendig energiforbruk. Dette vil kunne bidra til lavere felleskostnader for sameiet over tid.

Begrunnelse:

- Kan redusere unødvendig energiforbruk og senke strømutfgifter.
- Reduserer felleskostnadene ved at hver beboer betaler for sitt faktiske forbruk.
- Gir insentiver til å spare energi, noe som er både økonomisk og miljøvennlig.

Styrets innstilling

Styret har innhentet pristilbud fra Ista Norge AS via sameiets rørlegger. Pristilbudet omfatter radiatormålere per leilighet, installasjon av disse, innsamlingsenheter, kostnad i forbindelse med årlig avregning og årlig abonnementskostnad. I tillegg til dette vil det tilkomme kostnader i forbindelse med eierskifte og fakturatjenester.

Pris for målere, installasjon av målere og innsamlingsenheter inkl. mva havner på kr. 68 981,25, hvorav årlige kostnader i forbindelse med avregning per leilighet og årsabonnement for innsamlingsenheter (mobilnett) inkl. mva. havner på kr. 39 022.

En total kostnad på kr 108 003,30 første året, og deretter kr 39 002 per år i tillegg til kostnader tilknyttet eierskifte og fakturatjenester.

Styret stemmer mot forslag om å innføre effektmåling av radiatorer. Styret anser dagens ordning med fordeling av utgifter etter eierbrøk sikrer tilstrekkelig rettferdig fordeling av utgifter tilknyttet oppvarming. Styret anser i tillegg at effektmåling av radiatorer ikke vil være et besparende tiltak i tilstrekkelig grad, da det også vil påløpe årlige kostnader i forbindelse med målinger.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å innhente pristilbud og gjennomføre effektmåling av radiatorer i samarbeid med fagfolk.

Vedlegg

4. IMG_0497.jpeg

Sak 9

Fibernet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

01.06.2025 utløper kontrakten vår med Telia for internett og TV. Styret foreslår og installere fibernet for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025.

Styrets innstilling

Styret foreslår og installere fibernet for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025.

Forslag til vedtak

Styret foreslår og installere fibernet for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025. Styret bestemmer leverandør.

Sak 10

Utvendig vindusvask

Forslag fremmet av:

Hildur Karine Gundhus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For meg er det nærmest umulig å komme skikkelig til på utsiden av kjøkken- og soveromsvindu, så disse vinduene får jeg aldri rengjort skikkelig på utsiden. Regner med at andre har samme problem, særlig vi som bor høyere oppe. En av naboblokkene hadde utvendig vindusvask med lift i fjor, kanskje er dette noe for oss også.

Forslag til vedtak

Felles utvendig vindusvask 1 eller 2 ganger i året

Sak 11

Felleskostnader

Forslag fremmet av:

Ingvil Ladehaug Vedal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene er for høye i forhold til tilsvarende leiligheter. De står ikke i forhold til felleskostnader i området. Det ble ikke gitt noen begrunnelse på "økningen" annet enn inflasjon. Dette på allerede for høye kostnader. Ønsker en gjennomgang av hvorfor, hva som er bakgrunnen og nedjustering i forhold til alminnelig snitt på Frogner. Ønsker er fremleggelse av felleskostnader på alle leilighetene og areal på leilighetene. Jeg er eiendomsadvokat i et mellomstort advokatfirma i Oslo og har vært det i 20 år. Felleskostnadene i Gabelsgate er altfor høye i forhold til det som er alminnelig på Frogner i Oslo. Mvh Ingvil Vedal

Styrets innstilling

Styret har fullmakt til å fastsette felleskostnadene i sameiet. Vi vil ikke anbefale årsmøtet til å overstyre styrets beslutning på nivået på felleskostnadene.

Det er budsjettert med et overskudd på kr 286 842 før avdrag på lånet. Arbeidskapitalen til sameiet per 31.12.24 er på kr 1 057 550. Noe som tilsvarer ca. kr 12 500 om vi tar beløpet flatt fordelt (arbeidskapitalen er etter brøk). Dette er ikke spesielt høyt da det er en eldre bygård som trenger vedlikehold. På bakgrunn av sameiet sitt størrelse og arbeidskapital nivå anbefaler styret at forslaget fra Vedal blir nedstemt.

Hvis felleskostnadene blir halvert så kan konsekvensen bli at det stadig på gjøres ekstra kapitalinnhenting for å dekke opp for kostnader.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene halveres eller settes ned til alminnelig gjennomsnitt pr. leilighet. Fyringsutgifter skilles ut av fellesutgiftene som egen post og fordeles på kost pr. leilighet.

Sak 12

Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 01.01.18. Det var derfor behov for at sameiets vedtekter måtte revideres og tilpasses den nye loven.

Styret har utarbeidet helt nye vedtekter basert på standardvedtekter utarbeidet av OBOS, og tidligere særbestemmelser i eksisterende vedtekter er videreført.

Styrets innstilling

Styret foreslår med dette at årsmøtet vedtar nye vedtekter for Vestheim Boligsameie.

Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør innehold.

De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Forslag til vedtak

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

Vedlegg

5. 1934 Nye vedtekter.pdf

6. 1934 Vestheim Boligsameie Vedtekter.pdf

Sak 13

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert de gamle husordensreglene til et nytt format. Husordensreglene er "standard" husordensregler og vi har overført flere av de gamle punktene fra gamle husordensregler til det nye formatet.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer årsmøtet til å stemme for de nye husordensreglene

Forslag til vedtak

Det foreslås at de nye husordensreglene vedtas slik de foreligger.

Vedlegg

7. 1934 Nye husordensregler.pdf

8. 1934 Vestheim Boligsameie - Nåværende husordensregler.pdf

Tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussing i 2018/2019

Forslag fremmet av:

Halgeir Kaarstein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseier ønsker tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussingen i 2018/2019

Styrets innstilling

Styret har hatt en grundig dialog med Halgeir Kaarstein angående hans forespørsel om tilgang til all dokumentasjon relatert til fasadeoppussingen utført i 2018/2019. Det er viktig å påpeke at seksjonseier ikke har fremlagt noe juridisk grunnlag for denne forespørselen, og han har heller ikke spesifisert hva han ønsker å oppnå med tilgang til den omfattende dokumentasjonen.

For å avklare situasjonen har styret konsultert advokat i OBOS om det juridiske grunnlaget for et eventuelt fremtidig erstatningskrav mot tidligere entreprenør. Advokaten har informert om følgende:

- **Reklamasjonsfrist:** Ved feil eller mangler knyttet til oppbyggingen av takterrassene gjelder en reklamasjonsfrist på normalt 5 år. Ved grov uaktsomhet gjelder imidlertid ingen reklamasjonsfrist.
- **Foreldelsesregler:** Hovedregelen er at krav foreldes etter 3 år, ifølge foreldelsesloven § 2. Det finnes en tilleggsfrist i loven § 10 ved uvitenhet, som kan forlenge foreldelsesfristen til 13 år.
- **Pengekrav:** Pengekrav har en foreldelsesfrist på 3 år fra ferdigstillelse, og denne fristen har nå utløpt. Tidligere styret har ikke iverksatt tiltak for å avbryte foreldelsen, noe som medfører at det ikke foreligger et juridisk grunnlag for et potensielt erstatningskrav mot entreprenøren.
- **Bevisbyrde:** Den som fremsetter et erstatningskrav må kunne dokumentere bevisbyrden tilknyttet erstatningskravet, noe som krever fagkyndig dokumentasjon og advokatbistand.

Seksjonseier har ikke fremlagt noe juridisk grunnlag for sin forespørsel om tilgang til dokumentasjonen, og styret har oppfordret ham til å stille som styremedlem for å kunne gjennomgå dokumentasjonen selv på eget initiativ, noe han ikke ønsket.

Å gjennomgå all dokumentasjonen knyttet til fasadeoppussingen ville vært en ekstremt tidskrevende oppgave for styret. Med over 400 e-poster og en stor mengde annen relevant dokumentasjon, ville dette krevd betydelige ressurser og en omfattende innsats da nåværende styret ikke var involvert i fasadeoppussingen i 2018. Hver e-post må leses nøye, og styret må navigere gjennom ulike dokumenttyper, noe som kompliserer prosessen ytterligere. Denne enorme arbeidsmengden ville ikke bare tatt tid fra styrets andre viktige oppgaver, men også forsinket beslutningsprosesser.

Styret vil innhente ekstern bistand for å håndtere oppgaven effektivt, noe som vil medføre betydelige kostnader for sameiet dersom forslaget vedtas. I tillegg har foreldelsesfristen for generelle erstatningskrav og pengekrav, samt reklamasjonsfristen, utløpt siden ferdigstillelsen av fasadeoppussingen fant sted i 2019.

Styret stemmer mot forslaget om å gi seksjonseier tilgang til all dokumentasjon knyttet til fasadeoppussingen i 2018/2019, basert på de nevnte faktorene.

Forslag til vedtak

Styret gir tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussingen i 2018/2019 til seksjonseier.

Sak 15

Gjennomgang av rapport for 5 års befaring av fasaderenovering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak fra Elizabeth Emilie Solberg, Snr 71 fremmer følgende:

Denne saken er lagt inn mindre enn 8 dager før årsmøtet og det må stemmes over på årsmøtet om den skal være med i saklisten eller ikke (alminnelig flertall).

Beskrivelse:

Det fremmes forslag om gjennomgang av rapport for 5 års befaring av fasaderenovering ferdigstilt i 2019. Fasaderenoveringen var vedtatt budsjettert til 4.400.000 der faktisk kostnad ble 9.176.000 – over dobbelt så dyrt som planlagt. Det er viktig for seksjonseierne å vite om det er fremkommet rettingskrav knyttet til utførelsen siden det etter renoveringen har vært flere skader fra terrassene i 6 etasje til eiere i 5 etasje.

Det bes bekrefte at 5 års befaringen er gjennomført. Ber om kort oppsummering av rapport og status under årsmøtet.

Styrets innstilling

"Seksjonseier Elizabeth Solberg ble informert 27.02.2025 etter gjennomgang av kontrakt for fasadeoppussing av vår advokat Arve Arvesen i OBOS i forbindelse med erstatningskrav rettet fra samme seksjonseier følgende:

"Jeg er blitt bedt om å svare på spørsmålet ditt om oversendelse av eventuell rapport fra femårsbefaring. Jeg har fått oversendt kontrakten for arbeidene og ser at det var en totalentreprise basert på NS 8407.

NS 8407 har i punkt 37.1 regler om overtakelsesforretning, og punkt 42.2 regler om reklamasjon, herunder den absolutte femårsfristen.

Standarden inneholder ingen regulering verken om ettårs- eller femårsbefaring, men dette kan ofte være regulert i selve avtalen mellom byggherre og entreprenør, eventuelt også med angivelse med hvilken av partene som skal innkalle til en slik befaring.

Kontrakten inneholder etter hva jeg har kunnet se ingen regulering rundt dette.

Hensikten med en slik befaring før det er gått fem år er gjerne å gjennomgå leveransen før femårsfristen utløper og få reklamert i tide.

Det er i tillegg til de absolutte reklamasjonsfrister også relative reklamasjonsfrister, og som blant annet medfører at byggherre kan tape sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom man ikke varsler entreprenør innen rimelig tid etter at man har eller burde ha oppdaget mangelen. Dette gjelder da først og fremst synlige mangler

Det er mange som ikke gjennomfører en slik femårsbefaring og det er ikke noe krav til at det gjennomføres. Etter hva styret kjenner til er det ikke gjennomført en slik befaring.

Når det er sagt er det ofte slik at man heller ikke ville ha oppdaget skjulte feil og mangler ved en slik befarings, men at disse oppdages mer eller mindre tilfeldig i etterkant. For forhold som oppdages senere må man i så fall påberope seg at manglene har sin årsak i grov uaktsomhet eller forsett fra entreprenørens side, for da gjelder ikke reklamasjonsfristene.

Parallelt med reklamasjonsreglene løper det også foreldelsesregler, og som kan gjøre at kravet mot entreprenør må anses tapt av den grunn.

Basert på de foreløpige utførte undersøkelsene i deres sameie og de rapportene som foreligger, er det ikke avdekket noen synlige mangler ved entreprenørens leveranse. Membranen er etter testing påvist å være tett, og det samme med overgang mellom membran/sluk og rør.

Men som styret allerede har informert om vil det nå gjøres ytterligere undersøkelser av Asplan Viak for å forsøke å avdekke årsaken til vannlekkasjene, og dersom det oppdages noe som eventuelt kan tilbakeføres til entreprenørens arbeider og som vil kunne være grunnlag for et krav mot dem, vil styret følge opp dette videre.

Når det gjelder kravet ditt mot sameiet, er det grunn til å igjen minne om at utgangspunktet er at det er den som fremsetter kravet som må begrunne hva kravet baserer seg på og som også har bevisbyrden for at de faktiske omstendigheter som kravet baserer seg på foreligger."

Viser til ytterligere informasjon i styrets arbeid, hvorav Asplan Viak utførte befaringsen 04.03.2025, og styret avventer rapport fra Asplan Viak per 23.03.2025. Styret vil ta videre beslutninger på bakgrunn av rapporten. Styret vil inkalle sameiet til et ekstraordinært møte ved behov hvis rapporten og rådføring med advokat tilsier at dette vil medføre større økonomiske beslutninger.

Tilsvarende har styret forhørt seg med de to tidligere styrelederne, Britt V. Borgen og Aksel Spence som var styreledere i perioden 2018- 2024 hvorav de har bekreftet skriftlig til styret at det ikke har vært noen krav rettet til sameiet i forbindelse med fasadeoppussingen. Det har vært rettet et erstatningskrav fra seksjonseier Elizabeth Solberg i slutten av 2024, hvorav vår advokat Arve Arvesen har bistått i saken, og bedt om at juridisk grunnlag for rettet erstatningskrav og bevisbyrde fremlegges uten at dette har blitt gjort, derav avslag.

Tilsvarende har styret forhørt seg med tidligere styreleder, Britt V. Borgen som var styreleder før, under, og etter fasadeoppussingen var gjennomført, ref. 2018,2019 og 2020 angående årsaken til at kostnadene for fasadeoppussingen ble betraktelig dyrere enn opprinnelig estimert. Kort oppsummert ble det feilberegnet estimert kostnader for fasadeoppussingen, på bakgrunn av en betongrapport (tilstandsrapport av sameiets betong i fasaden) var misvisende, da betongen i sameiets fasade var i mye dårligere forfatning. Et ekstraordinært møte 04.09.2018 (midtveis i fasadeoppussingen) ble gjennomført i forbindelse med forslag til ekstra låneopptak tilknyttet fasadeoppussingen, hvorav det var 39 stemmeberettigede og forslag: "Nytt låneopptak på kr 4 500 000 til fasaderehabiliteringen. Styrets innstilling: "Styret får fullmakt til å ta opp nytt lån på kr 4 500 000 for få ferdiggjort betongrehabiliteringen" ble enstemmig vedtatt. Se vedlagt møteprotokoll.

I tillegg har styret undersøkt møteinnkallelsen fra 2019. Se vedlagt utdrag fra møteinnkallelsen i 2019 (19.03.2029) fra styrets arbeid og vedlagt i PDF-format i sin helhet:

"Fokus denne styreperioden har vært rehabiliteringen av gatefasaden som startet i april og først ble avsluttet i november. Det ble særdeles krevende, siden bygget var i en mye dårligere forfatning enn det Betongrapporten viste. Vi gikk på en smell, både økonomisk og tidsmessig. Vi hadde 13 bygge møter med Alliero og OBOS Prosjekt og måtte forholde oss til 18 avviksmeldinger. Disse ble naturligvis gjennomgått i detalj. Styret har måttet sette seg inn i ekstremt mye de ikke kunne fra før. Her har læringskurven vært bratt. Fasadeklatrings var en ny øvelse, men en nyttig sådan, fordi det ga en dypere innsikt i arbeidet som pågikk.

Tidssprekk og økonomisk sprekk var årsaken til at styret innkalte til et informasjonsmøte i hagen i juni og deretter et ekstraordinært Årsmøte i september. Styret bestrebet seg på å holde seksjonseierne løpende underrettet under hele prosessen. Mellom alle møter var styret i tett og kontinuerlig kontakt med Alliero og

OBOS Prosjekt. I tillegg har styret hatt mye kommunikasjon med Oslo Glass, som har levert skilleveggene våre og arkitekten som tegnet dem. Skilleveggene ble noe dyrere enn det som ble presentert i forkant av Årsmøtet i fjor."

Dette støtter opp under informasjonen nåværende styret har mottatt fra tidligere styreleder i 2018, og at seksjonseiere godkjente et ekstra låneopptak for å kunne ferdigstille fasadeoppussingen. Styret vil presisere at ingen av nåværende styremedlemmer satt i styret da fasadeoppussingen ble besluttet å gjennomføre og gjennomført, slik at det nåværende styret ikke har oversikt over alle detaljer tilknyttet fasadeoppussingen 7 år tilbake i tid.

Vedrørende forslag til vedtak:

Hvis 5-årsbefaringen ikke er gjennomført pålegges styret å gjennomføre den omgående med støtte av fagkyndig ingeniør og deretter sende rapporten til samtlige eiere.

Er styrets innstilling å ikke ansette en fagkyndig ingeniør på bakgrunn av:

1. Det pågår en nåværende utredning tilknyttet takterrassen ut mot Gabels gate, og at Styret vil innkalle sameiet til et ekstraordinært møte ved behov hvis rapporten og rådføring med advokat tilsier at dette vil medføre større økonomiske beslutninger.
2. Kostnadene assosiert med fasadeoppussingen ble godkjent av sameiet tilbake i 2018 og ekstra låneopptak tilknyttet ferdigstilling av fasadeoppussingen ble godkjent på ekstraordinært møte i 2018 slik at årsaken for kostnadene har blitt redegjort for og godkjent av sameiet
3. Ingen erstatningskrav med unntak av krav rettet av seksjonseier Elizabeth Solberg har blitt rettet mot sameiet i forbindelse med fasadeoppussingen.

Hvis vedtaket godkjennes, må styret foreta en anbudsrunde for å ansette en fagkyndig ingeniør og fremlegge forslagene på et ekstraordinært møte for godkjenning, da dette vil koste minimum flere hundretusener av kroner, basert på at nåværende utredning av takterrassen av Asplan Viak ligger estimert på en kostnad av i underkant av 50 000 kroner i tillegg til kostnader for vannlekkasjesøk på ca. 20 000 kr."

Forslag til vedtak

Hvis 5-årsbefaringen ikke er gjennomført pålegges Styret i Vestheim Boligsameie å gjennomføre den omgående med støtte av fagkyndig ingeniør og deretter sende rapporten til samtlige eiere.

Vedlegg

9. 1934 Vedlegg sak E.S..pdf

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åsmund Prytz

- **Sone August Kleven Nøkland**

"Jeg vil fremme ønske om å bli med i styret i Vestheim Boligsameie fra 2025.

Er 30 år, og jobber som sivilingeniør (Byggingeniør) i Norconsult, på Telegrafan. Er også utdannet økonom. Flyttet inn i S.49 nå i sommer.

Hadde min studietid i Trondheim, og har planer om å bo i Gabels Gate 45B, i mange år"

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Rønning

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i det fysiske møtet
 - Velges i det fysiske møtet.
-

Styrets årsrapport

Lagt inn i sak 5

VESTHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 048 927, KUNDENR. 1934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 452 190	4 404 732	4 404 732	4 585 738
Andre inntekter	3	31 166	59 500	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 483 356	4 464 232	4 454 732	4 635 738
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-17 766	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-126 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-5 518	-5 518	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 898	-11 588	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-126 045	-119 700	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-10 923	-107 906	-50 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-297 460	-386 832	-710 000	-618 000
Forsikringer		-357 158	-275 914	-342 000	-409 000
Kommunale avgifter	9	-578 760	-491 324	-571 400	-630 896
Energi/fyring	10	-974 745	-1 059 159	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-453 015	-431 565	-440 000	-458 000
Andre driftskostnader	11	-291 951	-313 008	-303 006	-291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 290 624	-3 346 281	-3 823 556	-3 897 896
DRIFTSRESULTAT		1 192 732	1 117 951	631 176	737 842
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 119	14 141	0	0
Finanskostnader	13	-466 065	-482 024	-526 000	-421 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-443 946	-467 883	-526 000	-421 000
ÅRSRESULTAT		748 787	650 069	105 176	316 842
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		748 787	650 069		

VESTHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 048 927, KUNDENR. 1934

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 380	6 898
SUM ANLEGGSMIDLER		1 380	6 898
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 754	101 194
Forskuddsbetalte kostnader		123 891	125 155
Driftskonto OBOS-banken		421 353	1 720 661
Sparekonto OBOS-banken		766 803	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 327 801	1 947 010
SUM EIENDELER		1 329 181	1 953 908
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 907 728	-5 656 515
SUM EGENKAPITAL		-4 907 728	-5 656 515
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 966 658	7 230 332
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 966 658	7 230 332
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 094	128 946
Leverandørgjeld		41 579	200 570
Påløpte renter		2 348	2 928
Annen kortsiktig gjeld	17	126 229	47 647
SUM KORTSIKTIG GJELD		270 251	380 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 329 181	1 953 908
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 03.03.2025, Digital signering,
Styret i Vestheim Boligsameie

Martine Camilla Frimann /S/

Linn Krest /S/

Helene Unstad Lute /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, etter sameierbrøken	2 593 308
Oppvarming, etter sameierbrøken	1 064 076
TV/Internett kr 341 t.o.m. juni og kr 450 fra juli	398 664
Lån etter sameierbrøken (slått sammen med felleskostnader fra juni)	336 042
Felleskostnader tidl. år (fra tidligere forretningsfører)	47 500
Andel brannalarm (slått sammen med felleskostnader fra juni)	12 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 452 190

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kunderskonto	166
Skilt	24 000
Utleie	7 000
SUM ANDRE INNETEKTER	31 166

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 898.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 923
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 923
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 727
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-51 292
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-3 072
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 383
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 266
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-42 720
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-3 000
----------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-297 460
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-363 850
-----------------------	----------

Feieavgift	-7 888
------------	--------

Renovasjonsavgift	-207 022
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-578 760
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-125 976
------------------	----------

Fjernvarme	-848 769
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-974 745
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-5 202
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 322
Vaktmestertjenester	-123 805
Renhold ved firmaer	-96 085
Andre fremmede tjenester	-13 345
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 050
Andre kontorkostnader	-1 698
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-3 167
Velferdskostnader	-1 400
Tap på fordringer,	-27 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 951

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	20 792
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 327
SUM FINANSINNEKTER	22 119

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-465 721
Renter på leverandørgjeld	-344
SUM FINANSKOSTNADER	-466 065

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2015	12 416
Avskrevet tidligere	-5 518
Avskrevet i år	-5 518
	1 380
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 380
SUM AVSKRIVNINGER	-5 518

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2024

-6 159 363

Nedbetalt i år

192 705

5 966 658

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

5 966 658

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad

-126 229

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-126 229

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTHEIM BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martine Camilla Frimann	Gabels Gate 45 B
Styremedlem	Linn Krest	Gabels Gate 45 B
Styremedlem	Helene Unstad Lute	Gabels Gate 45 B
Varamedlem	Jon Rønning	Gabels Gate 45 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret ønsker at beboere skal kontakte dem via Vibbo.no.

E-post adressen til sameiet er: vestheimboligsameie@gmail.com

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestheim Boligsameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Vestheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983048927, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 119

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestheim Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saïdy.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid for 2024/2025

I denne styreperioden har det vært holdt 8 styremøter. Av faste rutineoppgaver kan det nevnes jevnlig kontakt med vaktmester hvorav sameiet fikk ny vaktmester i 2024, forretningsfører, Dalan advokatfirma, Obos Bbl, rørlegger (Ringside Rørleggerbedrift), Elektro-nytt (brannvarslingsanlegg), Norsk Brannvern (årlig kontroll av brannapparater, røykvarslere og fellesområder), Fortum (fjernvarme), Servicesentralen Lås og Nøkkel og Schindler. I forbindelse med ulike prosjekter har styret hatt befaringer og vært i forhandlinger. I tillegg til større prosjekter, som har egne punkter under, har vi fortsatt arbeidet med å skifte soilrør der det er behov, samt i forbindelse med oppussing av bad.

- Styret har besluttet å ikke innføre et nytt felles brannvarslingssystem, da eksisterende krav i brann- og eksplosjonsvernloven allerede sikrer nødvendig brannsikkerhet og gir kostnadsbesparelser. Hver seksjonseier har et juridisk ansvar for å sørge for at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange, samt en eller flere røykvarslere i sin seksjon. Det anbefales å installere røykvarslere på alle soverom og minst én i hver etasje. Røykvarslerne skal testes jevnlig, og seksjonseierne må utføre funksjonskontroll minst én gang per år. Seksjonseierne oppfordres til å overholde disse kravene for å sikre en trygg bo- og oppholdsform i sameiet.
- Styret har besluttet å utsette oppgraderingen av heisalarmene, da Telenor har utsatt stengingen av 2G-nettet til desember 2027. Dette gir oss mulighet til å vente med kostnaden for oppgraderingen til nærmere denne datoen, ettersom alarmene fortsatt er tilknyttet 2G-nettet.
- Sameiet har installert mobilnøkkel fra OBOS. Dette betyr at alle seksjonseiere nå har fått en digital mobilnøkkel som gir dem mulighet til å åpne hoveddøren til bygget der seksjonseier har leilighet via mobiltelefonen. Mobilnøkkelen er en digital "tilleggsnøkkel" i tillegg til vanlig fysisk nøkkel.

Implementeringen av mobilnøkkelen fra OBOS gir flere klare fordeler for seksjonseiere og beboere:

1. **Økt sikkerhet:** Mobilnøkkelen kan enkelt deaktiveres hvis en enhet blir mistet eller stjålet, noe som reduserer risikoen for uautorisert tilgang.
2. **Praktisk tilgang:** Beboere kan åpne døren med mobilen, noe som gjør det enklere å komme inn uten å lete etter fysiske nøkler, spesielt når man har hender fulle.
3. **Fleksibel deling av tilgang:** Mobilnøkkelen kan midlertidig deles med pårørende eller håndverkere, noe som gir enkel tilgang uten behov for å overlevere fysiske nøkler.
4. **Brukervennlighet:** En app gjør det enkelt å administrere nøkkelen, se hvem som har tilgang, og motta varsler når døren åpnes.
5. **Miljøvennlig løsning:** Reduksjon av fysiske nøkler bidrar til mindre ressursbruk og en mer bærekraftig løsning.
6. **Fremtidssikring:** Den digitale løsningen kan oppdateres med nye funksjoner og sikkerhetsprotokoller, noe som gir en mer moderne og langvarig tilgangsløsning.
7. **Bedre oversikt:** Beboere kan enkelt se når og hvem som har brukt mobilnøkkelen, noe som gir bedre kontroll over hvem som har tilgang til bygget.

Disse fordelene gjør mobilnøkkelen til en praktisk og sikker løsning for alle beboere i bygget.

- Styret har konsultert Dalan advokatfirma angående et erstatningskrav fra 2025, relatert til et ugyldig vedtak fra årsmøtet i 2018 om innbetaling for skillevegger fra seksjonseiere med delte brannbalkonger og takterrasser. Dalan konkluderte i 2019 med at vedtaket var ugyldig. I mars 2024 reverserte styret dette vedtaket basert på Dalan sin tidligere vurdering

Nåværende styre følger Dalan sine anbefalinger for å avslutte saken, som omhandler krav fra 2018/2019. Dalan anbefaler at kun seksjonseiere som kan dokumentere betaling for skilleveggene har rett til tilbakebetaling, mens krav fra tidligere eiere er bortfalt.

Sameiet tilbakebetaler seksjonseier for kostnaden ved oppføring av skillevegg, ettersom vedtaket fra årsmøtet i 2018 var ugyldig. Reverseringen ble godkjent på styremøtet 04.03.2024, i samsvar med anbefalingene fra advokatfirma Dalan i 2025.

- Styret har rådført seg med advokat i OBOS BBL angående erstatningskrav knyttet til vannlekkasje i Gabels gate 45A i 2024. På grunn av uklarheter om årsaken til lekkasjene i 2023 og 2024, ble det utført et vannlekkasjesøk i oktober 2024. Norva24 konkluderte med at membranen er tett, og lekkasjene skyldes ikke manglende vedlikehold fra sameiet. For å avklare forsikringsdekning og ansvar for utbedring, ansette styret Asplan Viak etter anbudsrunder. Befaring ble utført 04.03.2025, og styret venter rapport per 18.03.2025 for videre beslutninger.
- Oppfølging rundt planting av forhage:
Vi har fulgt opp med planting og vedlikehold av forhagen for å sikre en innbydende og trivelig utendørs atmosfære for alle beboere og besøkende.
- Laget budsjett for 2025:
Sameiets økonomiske planlegging har vært nøye gjennomgått, og vi har utarbeidet et budsjett for 2025 som tar hensyn til både pågående vedlikeholdsbehov og fremtidige investeringer for å sikre sameiets langsiktige økonomiske helse.
- Forhandlet frem bedre rente: I 2025 fikk vi redusert renten på sameiets lån hos OBOS-banken, noe som vil bidra til å redusere sameiets økonomiske belastning og styrke vår økonomiske posisjon.
- Vanlig drift av bygningene:
Sameiets daglige drift har vært kontinuerlig ivaretatt gjennom rutinemessig vedlikehold og administrasjon for å sikre at alle fasiliteter og tjenester fungerer optimalt for beboerne.

Vi ønsker å rette en stor takk til alle beboere, styremedlemmer, og samarbeidspartnere for deres bidrag og engasjement i løpet av året. Sammen har vi jobbet for å sikre et trygt, trivelig og bærekraftig sameie.

Med vennlig hilsen,
Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på kr 748 787 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 057 550.
Dette er en god arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene økes med 5% fra 1. februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5353481.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg 4 til sak 8. Effektmåling av radiatorer

Viser til forespørsel på telefon. Vi har satt sammen et tilbud på radiatormålere og tilhørende tjenester. Se pdf og e-post. (Pdf er for å sende til kunden).

Tilbud:

- ◆ **Radiatormålere:** 206,- per stk.
- ◆ **Installasjon av radiatormålere:** 324,- per stk.
- ◆ **Innsamlingsenheter:** 3 stk. à 3 555,- per stk.
- ◆ **Årlig avregning:** 336,- per leilighet
- ◆ **Abonnement for innsamlingsenheter (mobilnett):** 993,- per enhet per år

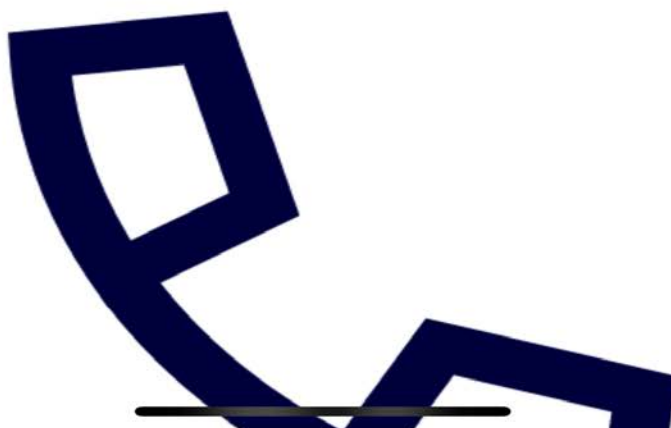
Ista monterer radiatormålere i henhold til beste praksis for optimal funksjonalitet og nøyaktighet.

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Tilbudet er eks. eierskifter og eks. fakturatjeneste forretningsfører.

Med vennlig hilsen

Eivind Jakobsen
Account Manager
ista Norge



VEDTEKTER

for

1934 Vestheim Boligsameie, org. nr. 983 048 927

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.03.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 05.04.2001.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestheim Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.06.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 211, bnr. 119 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Ved utleie av leilighet eller hybel skal det betales en administrasjonsavgift på kr 4 000 til sameiet innen 30 dager etter innflytting av leietakere. Dette beløpet, som skal dekkes av leilighetens eier, skal betales hver gang det er nye leietakere. Avgiften fordeles som følger: kr 3 000 er avsatt til dekning av slitasje og mindre skader på fellesarealet ved inn- og utflytting, mens kr 1 000 omfatter kostnader knyttet til nye postkasseskilt, dørskilt, endring av ringetablå, samt produksjon og installasjon av skilt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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 en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles 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.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta 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) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

VEDTEKTER FOR VESTHEIM BOLIGSAMEIE

*Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 5. april 2001 i medhold av
Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Revidert i sameiermøtet 28. april 2009
Revidert i sameiermøte 14. april 2011
Revidert i årsmøte 14. april 2020
Revidert i årsmøte 12. mai 2022*

§ 1. Eiendommen - formål

Sameiet omfatter gnr 211 bnr 119 i Oslo med påstående bygninger. Eiendommen ble ved tinglyst oppdelingsbegjæring den 5. juni 1987, dgbnr 035117, delt i 84 seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendom- men med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 84 seksjoner, *alle boligseksjoner uten nærings- eller garasjeseksjoner*. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet med egen inngang, eget kjøkken og eget bad/WC innenfor bruksenheten. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal på seksjoneringstidspunktet.

§ 3. Disposisjon av seksjoner

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i overnevnte dokumenter og disse vedtekter jfr. §1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Nekter styret å godkjenne erververen, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligselskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiet har husordensregler for eiendommen. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre disse ordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til - eller i seksjonen, og de elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omhandler også ansvar for at baderomsgulv m/sluk i seksjonen ikke gir lekkasje til leilighet eller bruksenhet under. Om nødvendig må seksjonseieren montere sluk og eventuell membran i baderomsgulvet etter Oslo Kommunes forslag til våtromsnorm.

Seksjonseier er pålagt til enhver tid å holde sluket i orden. Det er ikke en eventuell leietakers ansvar. Ved oppussing av våtrom må Styret varsles. Arbeidet må utføres av godkjent rørlegger med ansvarsrett. Felles rørstamme opp til tak og ned til nabo under må skiftes. Sluk må også skiftes. Pris for utskifting av rørstamme og sluk må prises separat og godkjennes av styret før oppstart.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

Ved mislighold av renholds- og vedlikeholdsansvaret vil seksjonseier være ansvarlig for eventuelle kostnader som følge av dette, herunder erstatning for skader på bygning og andre seksjonseiers bolig og eiendeler.

§ 10. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Sameiermøter kan velge inntil to varamedlemmer. Også andre enn seksjonseiere kan velges til styre- og/eller varamedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§13 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Det bekreftes at disse vedtekter ble fastlagt på sameiermøte i Vestheim Boligsameie den 5.april 2001.
Revidert på sameiermøtet 28.april 2009

HUSORDENSREGLER

1934 Vestheim Boligsameie, org. nr. 983 048 927

Nye husordensregler med nytt oppsett som er årsmøtesak 26.03.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 08.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet støyende arbeid skal kun utføres på tider som medfører minst mulig sjenanse for naboene. Arbeid etter kl. 16.00 bør unngås. Naboene i oppgangen skal varsles på forhånd, for eksempel via VIBBO og ved oppslag på tavle i oppgang. Varslingen skal inkludere spesifikasjon av hvor lenge arbeidet forventes å vare og dette må være innen rimelighetens grenser. Kontaktinformasjon, som navn og mobilnummer, skal oppgis slik at beboere som opplever støyplager kan gi tilbakemelding.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt å utføre støyende arbeider.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Ved oppussing må ikke rømningsveier sperres, og det er ikke lov å bruke fellesrom, oppgangene og korridorene til oppbevaring. Det kan bli fjernet uten forvarsel og kostnaden blir belastet seksjonseier. Møbler og avfall fra oppussing må beboerne selv ta ansvar for å fjerne, og det er ikke tillatt å kaste dette i felles søppel. Støv og skitt i fellesområdene forårsaket av oppussing må seksjonseier selv fjerne og vaske vekk.

§ 4. Balkonger/ takterrasser

Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte seksjonseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte seksjonseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Diverse

Dersom vannlekkasje fra terrasse eller balkong er forårsaket av brukerens manglende vedlikehold, eller uvettig og feil bruk, vil seksjonseier bli belastet 100% av utbedringskostnadene. *Slike skader dekkes ikke av sameiets forsikring.*

Opphold på balkong eller terrasse, må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i sameiet. Vær oppmerksom på at røyking på balkongen kan være til sjenanse for dine naboer. Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri/raketter fra balkongen.

Intet skal monteres, skrus eller festet til yttervegg. Monteringer medfører huller i pussen, som kan medføre vanninntrenging og dermed skade pussen.

Forbud mot blomsterkasser på rekkverk. Planter på balkongbrystninger kan medfører avleiringer/smuss fra blader og pollen.

Skilleveggen skal ikke fungere som «stablevegg» Stabling kan medføre press på glassveggen som kan resultere i knust glassvegg.

Intet skal skrus i terrassegulv. Gulvene er belagt med en membran som IKKE MÅ PUNKTERES. Det oppfordres til forsiktig bruk av møbler, spesielt stoler med skarpe kanter på stolben. Vær oppmerksom på at rust fra metall kan være vanskelig å fjerne.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor inngangspartiene til sameiet. Sameiet vil viderefakturere miljøgebyr for hensatt avfall utenfor inngangspartiene, for eksempel avfall fra oppussing, til den ansvarlige seksjonseieren. Fakturaen for miljøgebyret vil bli viderefakturert til seksjonseieren etter at sameiet har mottatt gebyret fra kommunen.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger et cetera, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

§ 11. Meldeplikt/besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 12. Erstatningsplikt

Seksjonseier må erstatte skade som er påført gården, ved uforstand av en selv, deres husstand, gjester, leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Vedtatt:

Sameiermøtet 28.04.2009

Sameiermøtet 19.03.2012

Sameiermøtet 18.03.2013

Sameiermøtet 18.03.2014

Sameiermøtet 17.03.2015

Sameiermøtet 03.03.2016

Sameiermøte 16.03.2017

Sameiermøte 15.03.2018

Årsmøte 19.03.2019

Årsmøte 14.04.2020

1. Generelt

Beboerne plikter til enhver tid å være informert om nedfelte husordensregler. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leiertagere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, eller eiendommen for øvrig, jfr. Lov om eierseksjoner §20 og §21. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til sameiets vedtekter. Det bør være i alles interesse at vi har et godt bomiljø – derfor disse reglene.

2. Utleie

- a. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake. Husordensreglene skal vedlegges ev. leiekontrakt. Utleier må påse at leietaker innretter seg etter Husordensreglene.
- b. Utleiersadresse, email og telefonnummer må til enhver tid være kjent for styret. Styret må også gjøres kjent med leietakers email og telefonnummer.
- c. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv, eier leiligheten.
- d. Ingen seksjonseier eller beboer kan påføre sameiet utgifter eller forpliktelser uten skriftlig forhåndstilsagn fra sameiets styre.
- e. I forbindelse med utleie av leiligheter har styret rett til en kostnadskompensasjon, utgifter til navneskilt, administrasjonsutgifter etc. som den enkelte utleier selv må betale. (Se pkt. 6 navneskilt). Utleie av leiligheten skal meldes til styret, med leietagers navn epostadresse og telefonnummer. Utleier plikter også å innformere styret om inn og utflyttingsdato.
- f. En stor andel leiligheter i sameiet leies ut, til dels med hyppig inn- og utflytting. Dette påfører sameiet kostnader i forbindelse med slitasje og reparasjon av gård og heis, samt fjerning av etterlatte møbler, sykler, madrasser og andre gjenstander i forbindelse med utflytting. En kompensasjon på kr 3000,- må betales ved hver utleie.

3. Fellesareal

- a. Biler må ikke plasseres på gårdsplassen uten tillatelse av styret.
- b. Takluker må bare åpnes av vaktmesteren.
- c. Ingen private faste installasjoner skal være tilkoblet gårdens fellesstrøm.
- d. Sportsrommet er til for sykler, ski og annet sportsutstyr.
- e. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Det er ikke tillatt å plassere madrasser, møbler, bildekk, sykler eller andre gjenstander i fellesrommene eller korridorene.
- f. Møbler, avfall fra oppussing og lignende må beboerne frakte vekk selv. Det skal ikke plasseres i korridorene eller i fellesområder inne eller ute. Dette kan bli fjernet uten forvarsel, og regning bli belastet eier.
- g. Den som er ansvarlig for oppussing er også ansvarlig for å vaske vekk støv og feie bort skitt fra fellesarealene etter arbeidsdagens slutt; det inkluderer egen etasje, trapper og heis.
- h. Det skal ikke plasseres skotøy, søppel eller andre gjenstander utenfor entrédøren

4. Heisene

Det må vises varsomhet ved bruk av heisene til varetransport, ved flytting o.l.
Det skal ikke plasseres skotøy, søppel eller andre gjenstander utenfor entrédøren

5. Inngangsdører

- a. Ingen må la port eller felles inngangsdør/kjellerdører stå ulåst.
- b. Ikke slipp fremmede inn i gården.
- c. Av hensyn til den generelle orden og trygghet, skal alle beboerne ha navneskilt på entrédøren. De som av spesielle grunner ikke ønsker dette, skal si fra til styrets leder som avgjør saken.
- d.

6. Navneskilt

- a. Ved innflytting bistår styret med merking av postkasser, callinganlegg og entrédører. Omkostningene dekkes av et administrasjonsgebyr som belastes sameieren. På disse skiltene skal det til enhver tid stå navnet på den/de som bor i leiligheten. Andre skilt vil bli fjernet. (Se pkt. 2e). Dispensasjon kan i visse tilfeller gis, etter avtale med styrets leder.

7. Fellesvaskeriene

Sameierne/beboerne har rett til å benytte vaskeriet hver 10 virkedag, til vask av eget tøy, ikke til vask av tøy for personer som ikke bor i sameiet. **Se oppslag på dørene i vaskeriene.** (Klær som henges i tørkeskapet skal ikke henge lenger enn 24 timer, det skal være ledig plass i tørkeskapet for de som vasker).

Lysen i kjellergangene må slukkes når man forlater stedet. Bruk av åpen ild er strengt forbudt (sigarettøyking).

8. Balkonger/takterrasser

- a. Dersom vannlekkasje fra terrasse eller balkong er forårsaket av brukerens manglende vedlikehold, eller uvetting og feil bruk, vil vedkommende bli belastet 100% av utbedringskostnadene.
 - b. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne løv, sne, og is på denne. Hvis det ikke gjøres, blir han ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå.
 - c. Opphold på balkong eller terrasse, må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i sameiet. Vær oppmerksom på at røyking på balkongen kan være til sjenanse for dine naboer. Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri/raketter fra balkongen.
- Intet skal monteres, skrus eller festet til yttervegg. Monteringer medfører huller i pussens, som kan medføre vanninntrenging og dermed skade pussens.
 - Forbud mot blomsterkasser på rekkverk Planter på balkongbrystninger kan medføre avleiringer/smuss fra blader og pollen.
 - Intet skal festes eller henges på rekkverk eller på skillevegger, hverken på utsiden eller innsiden Monteringer medfører huller i pussens, som kan medføre vanninntrenging og dermed skade pussens
 - Skilleveggen skal ikke fungere som «stablevegg» Stabling kan medføre press på glassveggen som kan resultere i knust glassvegg.
 - Intet skal skrus i terrassegulv Gulvene er belagt med en membran som **IKKE MÅ PUNKTERES.** Det oppfordres til forsiktig bruk av møbler, spesielt stoler med skarpe kanter på stolben. Vær oppmerksom på at rust fra metall kan være vanskelig å fjerne.

9. Antenne

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Parabol/antennene er ikke tillatt.

10. Indre vedlikehold

- a. Sameieren plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av sin egen seksjon. Vedlikehold omfatter bl.a.: (bekreftet av Gjensidige 21.01.09)

- b. Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- c. Alle røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens felles nedløp, klosett, servanter og badekar. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold. Enhver skade som påføres eiendommen av eier eller leietakeren må betales av eieren. Seksjonseier er pålagt til enhver tid å holde sluket i orden. Det er ikke en eventuell leietakers ansvar. Ved oppussing av våtrom må styret varsles. Arbeidet må utføres av godkjent rørlegger med ansvarsrett. Felles rørstamme opp til tak og ned til nabo under må skiftes. Sluk må også skiftes. Pris for utskifting av rørstamme og sluk må prises separat og godkjennes av Styret før oppstart.
- d. Alle kjellerbodene skal være låst (og merket med leilighetsnummer).
- e. Styret godkjenner ikke kontantutbetaling fra forsikringsselskapet, før vannskaden er utbedret, og da mot faktura.
- f. Når behovet for rehabilitering av egen leilighet dukker opp er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende byggeforskrifter i kommunen selv. Alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, som kan innebære at det må søkes om tillatelse fra kommunen. Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde. Skader påført andre som følge av ikke fagmessig utført arbeid må dekkes av den ansvarlige beboer.

11. Generell bruk

- a. Reglene for kildesortering må følges. Blå poser for plastavfall - grønne for matavfall - hvite poser for resten av avfallet. Det er ikke tillatt å plassere oppussingsavfall i søppelcontainerne . Det hører ikke hjemme der. Ref. pkt. 3f.
- b. I leilighetene er det kun tillatt å bruke typegodkjente vaskemaskiner med autostopp. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin/tørketrommel etter kl. 22.00. Vaskemaskiner bør ikke monteres i rom uten sluk. Eieren er ansvarlig for eventuell skade.
- c. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal repareres.
- d. Ved lufting om vinteren, må ikke leiligheten forlates med åpne vinduer.

12. Ro og hvile – varsling av støyende arbeid

- a. Det skal være stille i gården på søn- og helligdager, samt hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 06.30.
- b. Planlegges selskap i leiligheten ut over kl. 23.00, må beboerne av de tilstøtende leiligheter bli varslet på forhånd.
- c. Musikkanlegg og annen spilling av musikk (instrumenter) m.v. må holdes på et lydnivå som ikke er til sjenanse for de andre beboerne.
- d. Oppussing (boring/banking etc.) ut over ordinær arbeidstid (etter kl. 17.00) bør unngås. Hvis det likevel må skje, skal alle naboer i oppgangen varsles på forhånd med spesiell angivelse av støyende perioder, fra dato til dato, samt kontaktmulighet. Det er også nødvendig med oppdatert status, slik at naboer kan innrette seg etter hva som skal skje. Det vil si at avvik og forsinkelser også skal informeres om i rimelig tid. Lørdag ettermiddag/kveld skal det være stille.

13. Husdyr

- a. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig samtykke fra styret. (Jfr. skjema for hundehold).
- b. Det er båndtvang for hunder i bakgården, og i fellesområdet, hele året.
- c. Det må ikke legges ut mat til duer og katter. Da får vi også rotter på besøk.

14. Meldeplikt/besiktigelse

- a. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

15. Erstatningsplikt

Sameier må erstatte skade som er påført gården, ved uforstand av en selv, deres husstand, gjester, leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Vestheim Boligsameie

Møtedato: 4.9.2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Schafteløkken

Til stede: 17 seksjonseiere, 22 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Tove Holt.

Møtet ble åpnet av Britt Vibeke Borgen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tove Holt foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Tove Holt foreslått, og som protokollvitne ble Ane Line Solberg foreslått.

Vedtak: De ble valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

Nytt låneopptak på kr 4 500 000 til fasaderehabiliteringen.

Styrets innstilling: Styret for fullmakt til å ta opp nytt lån på kr 4 500 000 for å få ferdiggjort betongrehabiliteringen.

Det ble holdt avstemming – ingen stemte i mot

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 18:25. Protokollen signeres av

Tove Holt/s/
Møteleder/Fører av protokollen

Ane Line Solberg/s/
Protokollvitne

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Vestheim Boligsameie
avholdes tirsdag 19. mars 2019 kl. 19.00 i Schafteløkken, Store sal.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår i tillegg at styreleder for rehabiliteringen godtgjøres med et tilleggshonorar på kr 30 000. Samlet utbetaling til styret inkl. tilleggshonorar kr 101 000

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tillegg av punkt 8 i husordensreglene
- B) Forslag fra Ingebjørg Wesche

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 13.02..2019
Styret i Vestheim Boligsameie

Britt Vibeke Borgen/s/ Andreas Imerslund/s/ Kristian Sletbakk Uggen/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Vibeke Borgen	Gabels Gate 45 A
Styremedlem	Andreas Imerslund	Grønd Sundveien 96
Styremedlem	Kristian Sletbakk Uggen	Gabels Gate 45 B
Varamedlem	Annichen Ravn Munkvold	Gabels Gate 45 A
Varamedlem	Ane-Louise Svele	Gabelsgate 45 A

Valgkomiteen valgt for 1 år:

Sophie Graff Nesse og Line Torgersen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Vestheim Boligsameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Vestheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983048927, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Vestheimgaten 4
Gabelsgate 45 A
Gabelsgate 45 B

Gårds- og bruksnummer :
211 119

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vestheim Boligsameie har Ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid:

I denne styreperioden har det vært holdt 8 styremøter. Av faste oppgaver kan nevnes jevnlig kontakt med vaktmester, forretningsfører, rørlegger (Ringside), Elektro-nytt, Norsk Brannvern og Fortum (fjernvarme).

Mye inn- og utflytting, følgelig er kontaktlisten under kronisk revidering. Det blir mange bestillinger av skilt til dører og postkasse.

»Førstehjelp» ved heisstans, dvs. forsøk på restart, før Schindler tilkalles.

Fokus denne styreperioden har vært rehabiliteringen av gatefasaden som startet i april og først ble avsluttet i november. Det ble særdeles krevende, siden bygget var i en mye dårligere forfatning enn det Betongrapporten viste. Vi gikk på en smell, både økonomisk og tidsmessig. Vi hadde 13 byggemøter med Alliero og OBOS Prosjekt og måtte forholde oss til 18 avviksmeldinger. Disse ble naturligvis gjennomgått i detalj. Styret har måttet sette seg inn i ekstremt mye de ikke kunne fra før. Her har læringskurven vært bratt. Fasadeklatring var en ny øvelse, men en nyttig sådan, fordi det ga en dypere innsikt i arbeidet som pågikk.

Tidssprekk og økonomisk sprekk var årsaken til at styret innkalte til et informasjonsmøte i hagen i juni og deretter et ekstraordinært Årsmøte i september. Styret bestrebet seg på å holde seksjonseierne løpende underrettet under hele prosessen. Mellom alle møter var styret i tett og kontinuerlig kontakt med Alliero og OBOS Prosjekt. I tillegg har styret hatt mye kommunikasjon med Oslo Glass, som har levert skilleveggene våre og arkitekten som tegnet dem. Skilleveggene ble noe dyrere enn det som ble presentert i forkant av Årsmøtet i fjor. Det skyldtes at det opprinnelige glasset hadde et uønsket og uheldig grønnskjær. Det hadde ikke blitt pent. Arkitekten ble kontaktet, og han frarådet bruk av dette glasset. Norsk Brannvern, Firefly og Buskerud Brannservice er andre aktører vi har hatt tett kontakt med.

I forbindelse med renoveringen kunne de som ønsket få montert ekstra ventiler. Her fikk styret arbeidet med å ta opp bestillingen og markere de ønskede ventilene på fasadetegninger, samt sende ut informasjon og logistikkplan. Til tross for alle forholdsregler ble dette delvis kaos. Noen beboere hadde glemt avtalen - følgelig måtte styret prøve å få tak i andre, som kunne flytte på sin avtale og lukke opp i stedet. Noen ombestemte seg på stedet og ville ikke ha ventil likevel. Det kom også bestillinger etter frist. Firmaet Gast, underentreprenør av Alliero, fikk en mye vanskeligere jobb, der de måtte fyke frem og tilbake med tungt utstyr, i stedet for å ta det systematisk, slik det var lagt opp til. Dermed tok arbeidet lengre tid enn beregnet, samt at Alliero ble sittende igjen med et overskudd av ferdigmalte ventiler, akutt avbestilt. I tillegg til at kaos fordyrer, ble det mye jobb for styret. Det ble mange telefoner, samt at styreleder fikk en del nøkler å ta vare på, for å kunne låse Gast inn, der beboere ikke hadde anledning selv.

I samarbeid med arkitekt ble det valgt utelampe og markise. Når det gjaldt utelampene tok styret opp en felles bestilling for å få rimeligere montering.

Da renoveringen var ferdig valgte styret å bestille nye gate- og nummerskilt, framfor å sette opp de gamle og slitte.

En av seksjonseierne var i mot alle løsninger vi i samråd med OBOS Prosjekt. Alliero, arkitekt, Byantikvar og Plan- og bygningsetaten hadde kommet frem til og engasjerte advokat. Allieros arbeid ble forsøkt stanset/trenert. Etter råd fra forretningsfører engasjerte derfor styret advokat for å imøtegå dette juridisk korrekt. Det har medført utgifter vi ikke regnet med. I tillegg har det vært mye arbeid for styret med å bistå advokaten med opplysninger, og dokumentasjon, både skriftlig og muntlig. Advokatutgiftene og dokumentasjonsarbeidet har likevel vært høyst nødvendig, hvis ikke hadde alt blitt enda dyrere.

Et par seksjonseiere påpekte redusert brann sikkerhet som følge av de nye skilleveggene i herdet glass. Her gikk styret noen runder for å finne ut hva som ville fungere i kombinasjon med ikke å utsette sameiet for unødvendig høye utgifter. Løsningen viste seg å være brannøks. Det er bestilt 23 brannøkser fra Buskerud Brannservice til alle seksjoner med skillevegger. Øksene festes på utvendig vegg av Alliero. Brann tiltaket ble søkt om og er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

Styret har avtalt med Alliero at de kommer tilbake i april/mai og legger polyuretanbelegget på balkongene. Da blir også brannøkseene montert. Det samme gjelder marmorflisene over inngangspartiet i 45 A. De satt så løst at de ble tatt ned for at de ikke skulle knuse mens arbeidet pågikk. Generelt er veldig mange av marmorflisene rundt inngangspartiet, både i 45 A og B løse, så muligens smart og få festet alle mens de er her. Festing av løse marmorfliser inngår ikke i Allieros tilbud, så pris må avtales særskilt. Det ligger en del løse grunnmurfliser på for- og baksida av bygget. Disse kan Alliero feste mens de er her. De anbefaler å feste alle på nytt, men det blir naturligvis dyrere. Timepris.

Vi har hatt befaring med Power-Clean /TT-Teknikk for å se på tilstand m.h.t. rør og ventilasjon. Rørene våre tåler ikke vedlikeholdsspyling. Her må vi i stedet tenke rørfornyelse. Strømpetrekking ble foreslått. Det er mildeste og rimeligste måte å gjøre dette på. Styret har vært i kontakt med Oslo Kommune, som er i gang med storstilt fornying av egne rør i Oslos gater. Gabels gate og Vestheimgata står ikke på agendaen ennå, men rørene i gatene her er gamle leirerør fra 1888, så det vil skje. Da vil våre stikkør, som skal påkobles, bli innsisert og vi vil få krav om fornyelse innen en viss frist. Det er greit å være forberedt på denne utgiften. Her kan det trekkes frem at styret har måttet melde inn uvanlig mange vannlekkasjer til forsikringsselskapet i høst. En av leilighetene var fullstendig ubeboelig i flere måneder. Når det gjelder de nevnte sakene har styreleder hatt jevnlig kontakt med beboerne/seksjonseierne det gjelder.

Det har vært klager på vanntemperatur og trykk i Vestheimgata 4. Styreleder har sammen med Frank fra Ringside vært på to befaringer i leilighetene her. Noe skyldtes lokale feil i seksjoner. Det viste seg også at en blandeventil i fyrrømmet var defekt og måtte skiftes ut.

Etter befaring med Powerclean ble ventilasjonsrens sterkt anbefalt og vi fikk et tilbud på kr. 63.000.- + 25% mva. Styret har valgt å avvente med å bestille rens til Alliero har fullført sitt arbeid og alle regninger i den forbindelse er betalt. Det blir dermed en sak det nye styret kan gå videre med.

Lysgravene med rist rundt bygget, en del av dreneringssystemet vårt, er det også nødvendig å gjøre noe med. Styret var i sin tid i kontakt med firmaet Alt i Asfalt, som samarbeider med Vaktmester Andersen A/S. De fikk akutte problemer med logistikk og maskiner, så kom Alliero med sine stillas, og da var det ikke lenger noe plass til dem. Nytt firma, Aspira A/S, er kontaktet. Vi fikk nettopp et tilbud på kr. 75.250.- inkl. mva. Dette firmaet kan også remontere de løsnede grunnmurflisene som ligger henslengt i bedet på for- og baksida, timepris kr. 650.- + mva. Det blir opp til det nye styret å ta denne saken videre.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 1934 Selskapsnavn: VESTHEIM BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983048927

Møtet ble avholdt 26. mars kl. 17:00, Frogner Kirkestue, Bygdøy alle 38.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak:

Møteleder velges i det fysiske møtet.

✓ Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak:

Blir ordnet i det fysiske møtet.

✓ Vedtatt. Alle ble registrert digitalt ved ankomst og fullmakter ble registrert basert på e-poster og skriftlige dokumenter ved ankomst.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak:

Velges på det fysiske årsmøtet.

✓ Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen. Linn Krest og Helene Unstad Lute er protokollvitner og tellekorps.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Styrets innstilling

Styret har benyttet ekstraordinær tid på to pågående juridiske saker, i tillegg til de ordinære styresakene. På bakgrunn av dette foreslår vi et styrehonorar på 180 000 kr, basert på gjennomsnittlige honorarer for tilsvarende sameier. For sameier med 6-30 boenheter var det gjennomsnittlige styrehonoraret for styreperioden 2023/2024 2 085 kr per bolig. Med et samlet styrehonorar på 180 000 kr, vil dette tilsvare 2 142,86 kr per seksjon. Styret anser dette som rimelig, gitt at sameiet består av 84 seksjoner og den tilknyttede arbeidsmengden for styret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

✓ Vedtatt.

7. Endring av sameiets bygningsforsikring i IF Skadeforsikring polise SP5353481

Fremmet av: Elizabeth Emilie Solberg

Det fremmes forslag om endring av forsikringsvilkår 5.6.2 for Vestheim Boligsameie tilbake til vilkårene som var gyldige pr august 2023. Det vil medføre en utvidet dekning og vil mest sannsynlig medføre en noe høyere forsikringspremie for sameiet.

5.6.2 Hva forsikringen ikke omfatter

«• skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/ balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under.»

Bakgrunnen for forslaget er at styret endret vilkårene for forsikringsdekning der vann inn fra balkong/terrasse er direkte unntatt i vilkårene. Dette har funnet sted i tidsrommet 27/8-2023 og 31/12-2023, uten at sameierne er informert. Selv har jeg oppdaget endringen i vilkåret fordi forsikringsselskapet har avslått erstatning for vannskade nr 2 gjennom taket i min leilighet på ca 1 og ½ år. (Den første skaden ble dekket av forsikringen). Den økonomiske risikoen og ulempene for den enkelte berører alle seksjonseiere og særskilt eiere som bor i 5 og 6 etasje fordi de kan bli direkte berørt ved vannskade inn fra takterrasser/grunn.

Styrets innstilling

Styret presiserer at det ikke er sameiet eller styret som har forhandlet frem avtalevilkårene for forsikringen. Disse vilkårene er enten ensidig fastsatt som standard av forsikringsselskapet, eller de er kollektivt forhandlet av organisasjoner som boligbyggelag eller interesseforeninger for sine medlemmer. Det er derfor ikke vanlig at hver enkelt kunde, inkludert sameiet, forhandler om egne vilkår, da dette ville vært upraktisk både for styrene og forsikringsselskapet.

Vilkårene endres ikke årlig, men det kan forekomme endringer. Positive endringer vil bli beskrevet i fornyelsesdokumentet som sendes ut cirka én måned før ny avtaleperiode. Negative endringer som påvirker avtalen vil også fremkomme der, og OBOS vil i tillegg varsle om disse endringene i et eget nyhetsbrev.

Det som har blitt gjennomgått, var ingen vilkårsendring, men en avtaleendring. Styret samarbeider med If og OBOS for å kartlegge situasjonen, da det kan ha vært dobbeltdekning som følge av at to forsikringsavtaler kan ha overlappet i den gjeldende perioden for vannskade nummer 2. Seksjonseier er informert om situasjonen.

Dersom det kommer meldinger om endringer i vilkårene, kan man kontakte forsikringsselskapet for å be om å beholde tidligere vilkår (eventuelt mot en forhøyet premie) eller for å undersøke alternative vilkår og priser hos andre selskaper.

Det er viktig å merke seg at forsikringsdokumenter ofte er omfattende, og det kan være utfordrende for styret å navigere i vilkårene og holde seg oppdatert på endringer på et detaljnivå. For kollektivt fremforhandlede forsikringer er det vanlig at dekningen er tilpasset det man normalt har behov for, og at prisene er konkurransedyktige, ettersom de er forhandlet på vegne av flere.

Forsikringsselskapene priser inn risiko i forsikringspremien. Basert på denne informasjonen anbefaler styret å beholde de nåværende forsikringsvilkårene.

Forslag til vedtak:

Styret i Vestheim Boligsameie pålegges umiddelbart å endre forsikringen til å omfatte minimum de samme vilkår som var gjeldende pr august 2023.

✓ **Vedtatt. Ny tekst til vedtak ble stemt over (godkjent av forslagsstiller): Styret i Vestheim Boligsameie pålegges å umiddelbart innhente tilbud på ny boligforsikring for sameiet som minimum omfatter de samme vilkår som var gjeldende per august 2023. Enstemmig vedtatt.**

8. Effektmåling av radiatorer

Fremmet av: Elizabeth Emilie Solberg

For å sikre rettferdig varmfordeling og effektiv energibruk, foreslås det å innføre effektmåling av radiatorene.

Sameiet har i dag høye felleskostnader, og en stor del av disse går til oppvarming av radiatorer. Forbruket varierer betydelig mellom seksjonene og er avhengig av antall beboere, forbruksmønster og seksjonens størrelse. Dagens ordning der kostnadene fordeles etter eierbrøk, fører til at noen betaler uforholdsmessig mye for andres forbruk.

Innføring av individuelle målere vil sikre en mer rettferdig kostnadsfordeling og gi beboerne insentiver til å redusere unødvendig energiforbruk. Dette vil kunne bidra til lavere felleskostnader for sameiet over tid.

Begrunnelse:

- Kan redusere unødvendig energiforbruk og senke strømutfgifter.
- Reduserer felleskostnadene ved at hver beboer betaler for sitt faktiske forbruk.
- Gir insentiver til å spare energi, noe som er både økonomisk og miljøvennlig.

Styrets innstilling

Styret har innhentet pristilbud fra Ista Norge AS via sameiets rørlegger. Pristilbudet omfatter radiatormålere per leilighet, installasjon av disse, innsamlingsenheter, kostnad i forbindelse med årlig avregning og årlig abonnementskostnad. I tillegg til dette vil det tilkomme kostnader i forbindelse med eierskifte og fakturatjenester.

Pris for målere, installasjon av målere og innsamlingsenheter inkl. mva havner på kr. 68 981,25, hvorav årlige kostnader i forbindelse med avregning per leilighet og årsabonnement for innsamlingsenheter (mobilnett) inkl. mva. havner på kr. 39 022.

En total kostnad på kr 108 003,30 første året, og deretter kr 39 002 per år i tillegg til kostnader tilknyttet eierskifte og fakturatjenester.

Styret stemmer mot forslag om å innføre effektmåling av radiatorer. Styret anser dagens ordning med fordeling av utgifter etter eierbrøk sikrer tilstrekkelig rettferdig fordeling av utgifter tilknyttet oppvarming. Styret anser i tillegg at effektmåling av radiatorer ikke vil være et besparende tiltak i tilstrekkelig grad, da det også vil påløpe årlige kostnader i forbindelse med målinger.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å innhente pristilbud og gjennomføre effektmåling av radiatorer i samarbeid med fagfolk.

- ✓ Vedtatt. Ny tekst til vedtak ble stemt over (godkjent av forslagsstiller): Styret får mandat til å innhente pristilbud for effektmåling av radiatorer i samarbeid med fagfolk. 19 stemte JA. 12 stemte NEI. 2 stemte blank.

9. Fibernett

01.06.2025 utløper kontrakten vår med Telia for internett og TV. Styret foreslår og installere fibernett for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025.

Styrets innstilling

Styret foreslår og installere fibernett for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår og installere fibernett for økt internetthastighet, hvorav styret innhenter tilbud i den regi med tiltredelsesdato 01.06.2025. Styret bestemmer leverandør.

- ✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

10. Utvendig vindusvask

Fremmet av: Hildur Karine Gundhus

For meg er det nærmest umulig å komme skikkelig til på utsiden av kjøkken- og soveromsvindu, så disse vinduene får jeg aldri rengjort skikkelig på utsiden. Regner med at andre har samme problem, særlig vi som bor høyere oppe. En av naboblokkene hadde utvendig vindusvask med lift i fjor, kanskje er dette noe for oss også.

Forslag til vedtak:

- ✗ Ikke vedtatt.

11. Felleskostnader

Fremmet av: Ingvil Ladehaug Vedal

Felleskostnadene er for høye i forhold til tilsvarende leiligheter. De står ikke i forhold til felleskostnader i området. Det ble ikke gitt noen begrunnelse på "økningen" annet enn inflasjon. Dette på allerede for høye kostnader. Ønsker en gjennomgang av hvorfor, hva som er bakgrunnen og nedjustering i forhold til alminnelig snitt på Frogner. Ønsker er fremleggelse av felleskostnader på alle leilighetene og areal på leilighetene. Jeg er eiendomsadvokat i et mellomstort advokatfirma i Oslo og har vært det i 20 år. Felleskostnadene i Gabelsgate er altfor høye i forhold til det som er alminnelig på Frogner i Oslo. Mvh Ingvil Vedal

Styrets innstilling

Styret har fullmakt til å fastsette felleskostnadene i sameiet. Vi vil ikke anbefale årsmøtet til å overstyre styrets beslutning på nivået på felleskostnadene.

Det er budsjettert med et overskudd på kr 286 842 før avdrag på lånet. Arbeidskapitalen til sameiet per 31.12.24 er på kr 1 057 550. Noe som tilsvarer ca. kr 12 500 om vi tar beløpet flatt fordelt (arbeidskapitalen er etter brøk). Dette er ikke spesielt høyt da det er en eldre bygård som trenger vedlikehold. På bakgrunn av sameiet sitt størrelse og arbeidskapital nivå anbefaler styret at forslaget fra Vedal blir nedstemt.

Hvis felleskostnadene blir halvert så kan konsekvensen bli at det stadig på gjøres ekstra kapitalinnhenting for å dekke opp for kostnader.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Felleskostnadene halveres eller settes ned til alminnelig gjennomsnitt pr. leilighet. Fyringsutgifter skilles ut av fellesutgiftene som egen post og fordeles på kost pr. leilighet.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Saken ønsket trukket av forslagsstiller. Ble stemt over og enstemmig vedtatt at saken trekkes og ikke stemmes over.

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Endring av vedtekter slik at de stemmer overens med den nye eierseksjonsloven fra 16.06.2017.

Den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 01.01.18. Det var derfor behov for at sameiets vedtekter måtte revideres og tilpasses den nye loven.

Styret har utarbeidet helt nye vedtekter basert på standardvedtekter utarbeidet av OBOS, og tidligere særbestemmelser i eksisterende vedtekter er videreført.

Styrets innstilling

Styret foreslår med dette at årsmøtet vedtar nye vedtekter for Vestheim Boligsameie.

Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør innehold.

De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

13. Nye husordensregler

Styret har oppdatert de gamle husordensreglene til et nytt format. Husordensreglene er "standard" husordensregler og vi har overført flere av de gamle punktene fra gamle husordensregler til det nye formatet.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer årsmøtet til å stemme for de nye husordensreglene

Forslag til vedtak:

Det foreslås at de nye husordensreglene vedtas slik de foreligger.

✓ Vedtatt.

14. Tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussing i 2018/2019

Fremmet av: Halgeir Kaarstein

Seksjonseier ønsker tilgang til all dokumentasjon tilknyttet fasadeoppussingen i 2018/2019

Styrets innstilling

Styret har hatt en grundig dialog med Halgeir Kaarstein angående hans forespørsel om tilgang til all dokumentasjon relatert til fasadeoppussingen utført i 2018/2019. Det er viktig å påpeke at seksjonseier ikke har fremlagt noe juridisk grunnlag for denne forespørselen, og han har heller ikke spesifisert hva han ønsker å oppnå med tilgang til den omfattende dokumentasjonen.

For å avklare situasjonen har styret konsultert advokat i OBOS om det juridiske grunnlaget for et eventuelt fremtidig erstatningskrav mot tidligere entreprenør. Advokaten har informert om følgende:

- **Reklamasjonsfrist:** Ved feil eller mangler knyttet til oppbyggingen av takterrassene gjelder en reklamasjonsfrist på normalt 5 år. Ved grov uaktsomhet gjelder imidlertid ingen reklamasjonsfrist.
- **Foreldelsesregler:** Hovedregelen er at krav foreldes etter 3 år, ifølge foreldelsesloven § 2. Det finnes en tilleggsfrist i loven § 10 ved uvitenhet, som kan forlenge foreldelsesfristen til 13 år.
- **Pengekrav:** Pengekrav har en foreldelsesfrist på 3 år fra ferdigstillelse, og denne fristen har nå utløpt. Tidligere styrer har ikke iverksatt tiltak for å avbryte foreldelsen, noe som medfører at det ikke foreligger et juridisk grunnlag for et potensielt erstatningskrav mot entreprenøren.
- **Bevisbyrde:** Den som fremsetter et erstatningskrav må kunne dokumentere bevisbyrden tilknyttet erstatningskravet, noe som krever fagkyndig dokumentasjon og advokatbistand.

Seksjonseier har ikke fremlagt noe juridisk grunnlag for sin forespørsel om tilgang til dokumentasjonen, og styret har oppfordret ham til å stille som styremedlem for å kunne gjennomgå dokumentasjonen selv på eget initiativ, noe han ikke ønsket.


Å gjennomgå all dokumentasjonen knyttet til fasadeoppussingen ville vært en ekstremt tidskrevende oppgave for styret. Med over 400 e-poster og en stor mengde annen relevant dokumentasjon, ville dette krevd betydelige

ressurser og en omfattende innsats da nåværende styret ikke var involvert i fasadeoppussingen i 2018. Hver e-post må leses nøye, og styret må navigere gjennom ulike dokumenttyper, noe som kompliserer prosessen ytterligere. Denne enorme arbeidsmengden ville ikke bare tatt tid fra styrets andre viktige oppgaver, men også forsinket beslutningsprosesser.

Styret vil innhente ekstern bistand for å håndtere oppgaven effektivt, noe som vil medføre betydelige kostnader for sameiet dersom forslaget vedtas. I tillegg har foreldelsesfristen for generelle erstatningskrav og pengekrav, samt reklamasjonsfristen, utløpt siden ferdigstillelsen av fasadeoppussingen fant sted i 2019.

Styret stemmer mot forslaget om å gi seksjonseier tilgang til all dokumentasjon knyttet til fasadeoppussingen i 2018/2019, basert på de nevnte faktorene.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 12 stk. stemte JA. 16 stk. stemte NEI. 5 stk. stemte blank.

15. Gjennomgang av rapport for 5 års befaring av fasaderenovering

Sak fra Elizabeth Emilie Solberg, Snr 71 fremmer følgende:

Denne saken er lagt inn mindre enn 8 dager før årsmøtet og det må stemmes over på årsmøtet om den skal være med i saklisten eller ikke (alminnelig flertall).

Beskrivelse:

Det fremmes forslag om gjennomgang av rapport for 5 års befaring av fasaderenovering ferdigstilt i 2019. Fasaderenoveringen var vedtatt budsjettert til 4.400.000 der faktisk kostnad ble 9.176.000 – over dobbelt så dyrt som planlagt. Det er viktig for seksjonseierne å vite om det er fremkommet rettingskrav knyttet til utførelsen siden det etter renoveringen har vært flere skader fra terrassene i 6 etasje til eiere i 5 etasje.

Det bes bekrefte at 5 års befaringen er gjennomført. Ber om kort oppsummering av rapport og status under årsmøtet.

Styrets innstilling

"Seksjonseier Elizabeth Solberg ble informert 27.02.2025 etter gjennomgang av kontrakt for fasadeoppussing av vår advokat Arve Arvesen i OBOS i forbindelse med erstatningskrav rettet fra samme seksjonseier følgende:

"Jeg er blitt bedt om å svare på spørsmålet ditt om oversendelse av eventuell rapport fra femårsbefaring. Jeg har fått oversendt kontrakten for arbeidene og ser at det var en totalentreprise basert på NS 8407.

NS 8407 har i punkt 37.1 regler om overtakelsesforretning, og punkt 42.2 regler om reklamasjon, herunder den absolutte femårsfristen.

Standarden inneholder ingen regulering verken om ettårs- eller femårsbefaring, men dette kan ofte være regulert i selve avtalen mellom byggherre og entreprenør, eventuelt også med angivelse med hvilken av partene som skal innkalle til en slik befaring.

Kontrakten inneholder etter hva jeg har kunnet se ingen regulering rundt dette.

Hensikten med en slik befaring før det er gått fem år er gjerne å gjennomgå leveransen før femårsfristen utløper og få reklamert i tide.

Det er i tillegg til de absolutte reklamasjonsfrister også relative reklamasjonsfrister, og som blant annet medfører at byggherre kan tape sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom man ikke varsler entreprenør

innen rimelig tid etter at man har eller burde ha oppdaget mangelen. Dette gjelder da først og fremst synlige mangler

Det er mange som ikke gjennomfører en slik femårsbefaring og det er ikke noe krav til at det gjennomføres. Etter hva styret kjenner til er det ikke gjennomført en slik befaring.

Når det er sagt er det ofte slik at man heller ikke ville ha oppdaget skjulte feil og mangler ved en slik befaring, men at disse oppdages mer eller mindre tilfeldig i etterkant. For forhold som oppdages senere må man i så fall påberope seg at manglene har sin årsak i grov uaktsomhet eller forsett fra entreprenørens side, for da gjelder ikke reklamasjonsfristene.

Parallelt med reklamasjonsreglene løper det også foreldelsesregler, og som kan gjøre at kravet mot entreprenør må anses tapt av den grunn.

Basert på de foreløpige utførte undersøkelsene i deres sameie og de rapportene som foreligger, er det ikke avdekket noen synlige mangler ved entreprenørens leveranse. Membranen er etter testing påvist å være tett, og det samme med overgang mellom membran/sluk og rør.

Men som styret allerede har informert om vil det nå gjøres ytterligere undersøkelser av Asplan Viak for å forsøke å avdekke årsaken til vannlekkasjene, og dersom det oppdages noe som eventuelt kan tilbakeføres til entreprenørens arbeider og som vil kunne være grunnlag for et krav mot dem, vil styret følge opp dette videre.

Når det gjelder kravet ditt mot sameiet, er det grunn til å igjen minne om at utgangspunktet er at det er den som fremsetter kravet som må begrunne hva kravet baserer seg på og som også har bevisbyrden for at de faktiske omstendigheter som kravet baserer seg på foreligger."

Viser til ytterligere informasjon i styrets arbeid, hvorav Asplan Viak utførte befaringen 04.03.2025, og styret avventer rapport fra Asplan Viak per 23.03.2025. Styret vil ta videre beslutninger på bakgrunn av rapporten. Styret vil inkalle sameiet til et ekstraordinært møte ved behov hvis rapporten og rådføring med advokat tilsier at dette vil medføre større økonomiske beslutninger.

Tilsvarende har styret forhørt seg med de to tidligere styrelederne, Britt V. Borgen og Aksel Spence som var styreledere i perioden 2018- 2024 hvorav de har bekreftet skriftlig til styret at det ikke har vært noen krav rettet til sameiet i forbindelse med fasadeoppussingen. Det har vært rettet et erstatningskrav fra seksjonseier Elizabeth Solberg i slutten av 2024, hvorav vår advokat Arve Arvesen har bistått i saken, og bedt om at juridisk grunnlag for rettet erstatningskrav og bevisbyrde fremlegges uten at dette har blitt gjort, derav avslag.

Tilsvarende har styret forhørt seg med tidligere styreleder, Britt V. Borgen som var styreleder før, under, og etter fasadeoppussingen var gjennomført, ref. 2018,2019 og 2020 angående årsaken til at kostnadene for fasadeoppussingen ble betraktelig dyrere enn opprinnelig estimert. Kort oppsummert ble det feilberegnet estimert kostnader for fasadeoppussingen, på bakgrunn av en betongrapport (tilstandsrapport av sameiets betong i fasaden) var misvisende, da betongen i sameiets fasade var i mye dårligere forfatning. Et ekstraordinært møte 04.09.2018 (midtveis i fasadeoppussingen) ble gjennomført i forbindelse med forslag til ekstra låneopptak tilknyttet fasadeoppussingen, hvorav det var 39 stemmeberettigede og forslag: "Nytt låneopptak på kr 4 500 000 til fasaderehabiliteringen. Styrets innstilling: "Styret får fullmakt til å ta opp nytt lån på kr 4 500 000 for få ferdiggjort betongrehabiliteringen" ble enstemmig vedtatt. Se vedlagt møteprotokoll.

I tillegg har styret undersøkt møteinnkallelsen fra 2019. Se vedlagt utdrag fra møteinnkallelsen i 2019 (19.03.2029) fra styrets arbeid og vedlagt i PDF-format i sin helhet:

"Fokus denne styreperioden har vært rehabiliteringen av gatefasaden som startet i april og først ble avsluttet i november. Det ble særdeles krevende, siden bygget var i en mye dårligere forfatning enn det Betongrapporten viste. Vi gikk på en smell, både økonomisk og tidsmessig. Vi hadde 13 bygge møter med Alliero og OBOS Prosjekt og måtte forholde oss til 18 avviksmeldinger. Disse ble naturligvis gjennomgått i detalj. Styret har måttet sette

seg inn i ekstremt mye de ikke kunne fra før. Her har læringskurven vært bratt. Fasadeklatring var en ny øvelse, men en nyttig sådan, fordi det ga en dypere innsikt i arbeidet som pågikk.

Tidssprekk og økonomisk sprekk var årsaken til at styret innkalte til et informasjonsmøte i hagen i juni og deretter et ekstraordinært Årsmøte i september. Styret bestrebet seg på å holde seksjonseierne løpende underrettet under hele prosessen. Mellom alle møter var styret i tett og kontinuerlig kontakt med Alliero og OBOS Prosjekt. I tillegg har styret hatt mye kommunikasjon med Oslo Glass, som har levert skilleveggene våre og arkitekten som tegnet dem. Skilleveggene ble noe dyrere enn det som ble presentert i forkant av Årsmøtet i fjor."

Dette støtter opp under informasjonen nåværende styret har mottatt fra tidligere styreleder i 2018, og at seksjonseiere godkjente et ekstra låneopptak for å kunne ferdigstille fasadeoppussingen. Styret vil presisere at ingen av nåværende styremedlemmer satt i styret da fasadeoppussingen ble besluttet å gjennomføre og gjennomført, slik at det nåværende styret ikke har oversikt over alle detaljer tilknyttet fasadeoppussingen 7 år tilbake i tid.

Vedrørende forslag til vedtak:


Hvis 5-årsbefaringen ikke er gjennomført pålegges styret å gjennomføre den omgående med støtte av fagkyndig ingeniør og deretter sende rapporten til samtlige eiere.

Er styrets innstilling å ikke ansette en fagkyndig ingeniør på bakgrunn av:

1. Det pågår en nåværende utredning tilknyttet takterrassen ut mot Gabels gate, og at Styret vil innkalle sameiet til et ekstraordinært møte ved behov hvis rapporten og rådføring med advokat tilsier at dette vil medføre større økonomiske beslutninger.
2. Kostnadene assosiert med fasadeoppussingen ble godkjent av sameiet tilbake i 2018 og ekstra låneopptak tilknyttet ferdigstilling av fasadeoppussingen ble godkjent på ekstraordinært møte i 2018 slik at årsaken for kostnadene har blitt redegjort for og godkjent av sameiet
3. Ingen erstatningskrav med unntak av krav rettet av seksjonseier Elizabeth Solberg har blitt rettet mot sameiet i forbindelse med fasadeoppussingen.

Hvis vedtaket godkjennes, må styret foreta en anbudsrunde for å ansette en fagkyndig ingeniør og fremlegge forslagene på et ekstraordinært møte for godkjenning, da dette vil koste minimum flere hundretusener av kroner, basert på at nåværende utredning av takterrassen av Asplan Viak ligger estimert på en kostnad av i underkant av 50 000 kroner i tillegg til kostnader for vannlekkasjesøk på ca. 20 000 kr."

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 10 stk. stemte JA. 19 stk. stemte NEI. 2 stk. stemte blank.

16. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sone August Kleven Nøkland

Åsmund Prytz

Følgende stilte til valg:

Sone August Kleven Nøkland

Åsmund Prytz

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Rønning

Følgende stilte til valg:

Jon Rønning

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Velges i det fysiske møtet

Velges i det fysiske møtet.

Annichen Ravn Munkvold og Tore Elnæs ble valgt.

Følgende stilte til valg:

Velges i det fysiske møtet

Velges i det fysiske møtet.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 18:45 og protokollen ble signert av:

Møteleder og protokollfører: Stine Veiberg /sign/

Protokollvitner og tellekorps: Linn Krest /sign/ og Helene Unstad Lute /sign/

Etter årsmøtet består styret av følgende:

Styreleder: Martine Camilla Frimann, 2024-2026

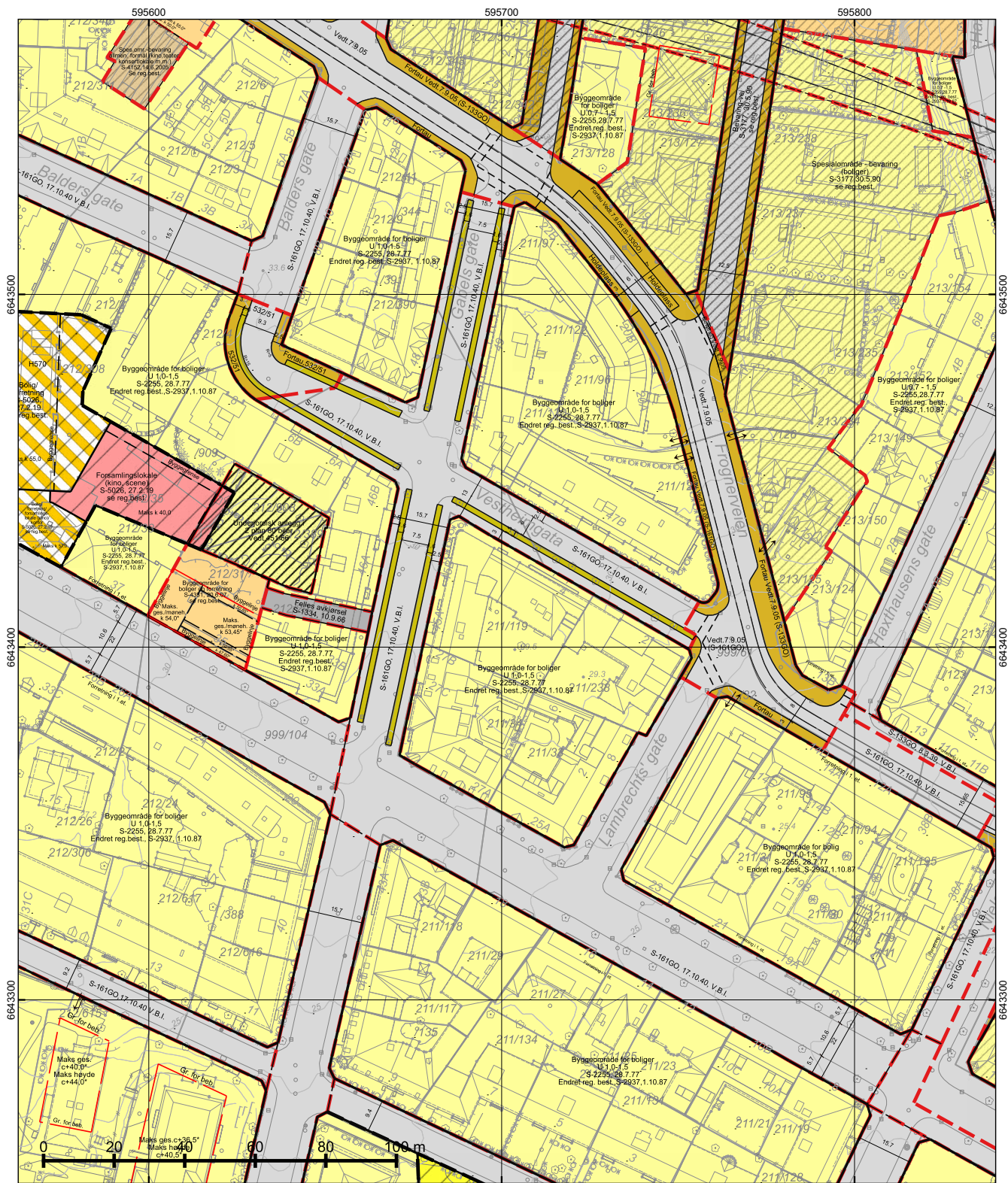
Styremedlem: Sone August Kleven Nøkland, 2025-2027

Styremedlem: Åsmund Prytz, 2025-2027

Varamedlem: Jon Rønning, 2025-2026

Valgkomite: Annichen Ravn Munkvold, 2025-2026

Valgkomite: Tore Elnæs, 2025-2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 09.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

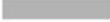

















Originalformat: A3

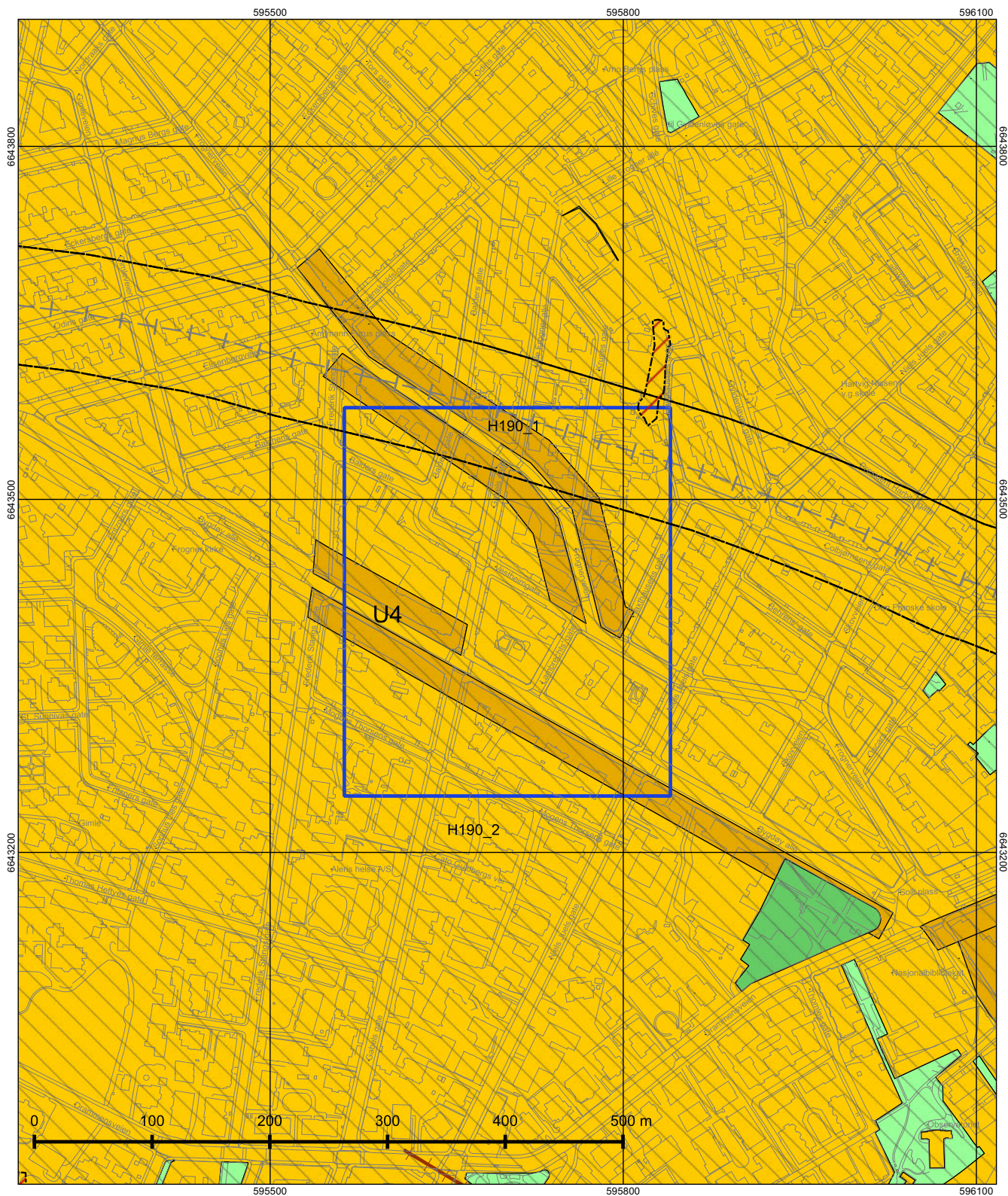
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 152913/ 86526478	Deres ref.:
Adresse: Gabels gate 45	Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/119	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1110 - Boligbebyggelse
	1165 - Forsamlingslokale
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152913/86526478

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

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

Nabolagsprofil

Gabels gate 45B - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12N	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.3 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

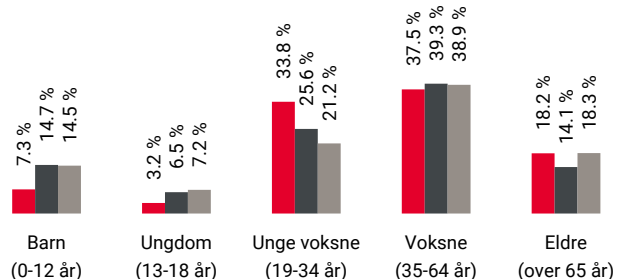
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Bygdøy Allé	2 min
Coop Extra Gimle	2 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



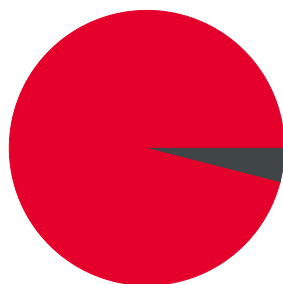
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Inkognito terrasse balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Trafotaket streetbasketanlegg	9 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🏊 SATS Solli plass	7 min	🚶
🏊 Friskis & Svettis Oslo	14 min	🚶

Boligmasse



■ 96% blokk
■ 4% annet

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

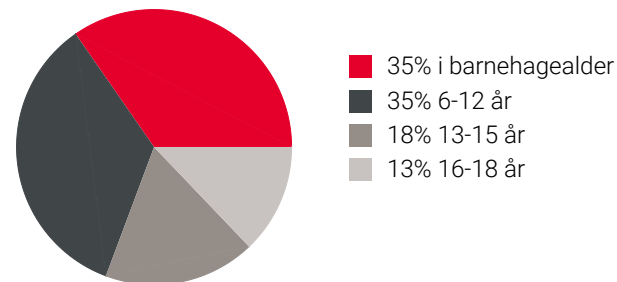
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 VIA Vika Shopping & Restauranter	14 min	🚶
📍 Apotek 1 Skovveien	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



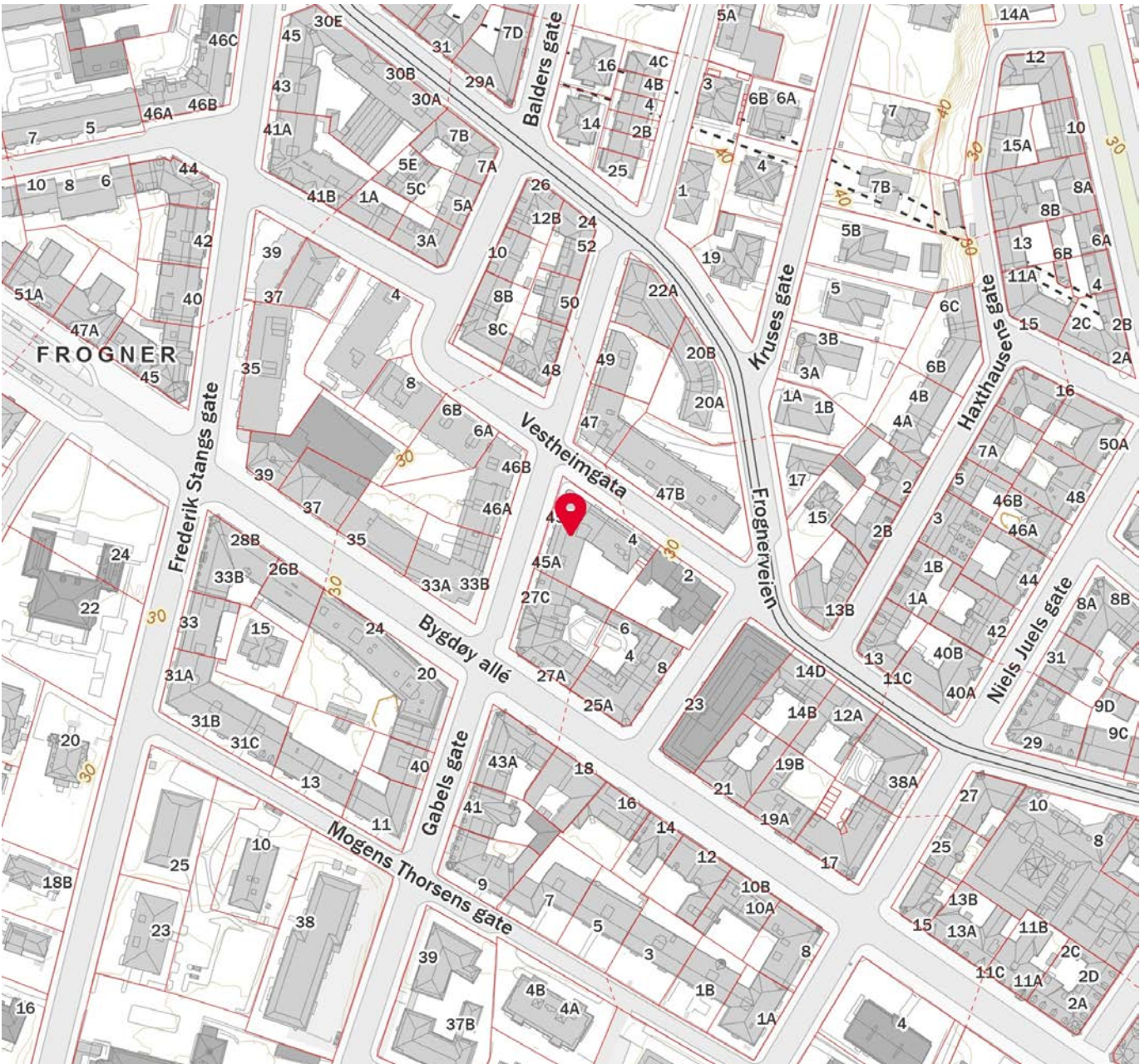
0%

57%

■ Skillebekk vestre/Frogner sørøst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Gabels gate 45B
0262 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt**Telefon:** 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre