

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vesteråsveien 14 D
0382 OSLO
Gnr./Bnr.: 28/324
Seksjonsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 82 m²

Totalt bruksareal (BRA): 82 m²

Befaring

Befaringsdato: 21.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.05.2025
Referansenummer	15071698
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0087
Hjemmelshaver/selger	Tomasz Remigiusz Paczkowski
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Tomasz Remigiusz Paczkowski
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	05.06.2025 14:54

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vesteråsveien 14 D
Postnummer/sted	0382 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	28/324
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 5628 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet			

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Vesteråsveien 14, beliggende i Bydel Ullern, Oslo kommune. Sameiet består av 23 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst-/internveier, plenarealer, busker og trær.

Boligbygg over 3 etasjer samt 2 underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader i hovedsak forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør av fineært eik. Balkongskyvedør, balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre utvendig kledd med metall og tre-lags glass fra 2021. Tilknyttet varmtvann. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Elektrisk gulvvarme i hall, bad og stue/kjøkken.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via eget inngangsparti fra fellesområde.

Leiligheten består av hall, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og tre soverom.

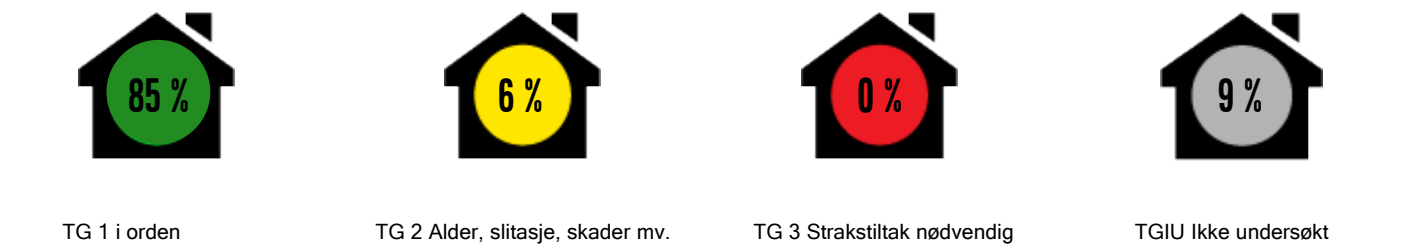
Utgang fra stue til vestvendt terrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg i kjeller, merket nr 1.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder i kjeller.

Utgang fra stue og soverom til vestvendt terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	77			77	15
	Hall, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og tre soverom.				Terrasse.
Kjeller		5		5	
		To boder.			
SUM	77	5		82	15
Total bruksareal: 82 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg i kjeller, merket nr 1.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller. En bod i felles fryserom på 1 m2 (BRA-e). En bod på 4 m2 (BRA-e).

Utgang fra stue og soverom til vestvendt terrasse på 15 m2 (TBA).

Det er foretatt enkelte endringer i leiligheten utfra opprinnelig planløsning blant annet ved å flytte kjøkken ut i stue for å etablere et ekstra soverom samt utvidelse av bad ved opprinnelig bod. Det er ikke søkt om bruksendring for areal (ca. 4 m2) til opprinnelig bod.

Leiligheten inneholder 77 m2 P-rom og 0 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - Adkomst ved stue/kjøkken

Baderom fra 2023. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger og vegger med malte slette flater. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Benkeskap med skuffer og dør. Benkeplate av Corian med innfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin under benk. Vegghengt toalett med innebygd sistene. Dusj på gulv i hjørnet med glassvegg og nedsenket gulv i dusjsonen. Dusjbatteri med regn- og hånddusj. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg. Avtrekksventil plassert på vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken med kjøkkenøy og åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og tremønstrede fronter. Helstøpt benkeplate av Corian med servant og ett-greps uttrekkbart armatur. Tilpassede spiler på vegg mellom benkeskap og overskap, samt ved kjøkkenøy. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Benkeplate av granitt på kjøkkenøy. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og ovn. Nedfelt induksjonstopp med integrert ventilator. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper. Komfyrvakt.

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

Øvrige rom

Flislagt gulv i entré. Gulvflater med en-stavs parkett i øvrige rom. Gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Vegger og himlinger med malte slette flater. Glatte hvite innerdører. Garderobeskap i hall og samtlige soverom.

Oppgraderinger i 2023: Lagt nye gulv. Samtlige overflater sparket/malt. Byttet innerdører. Montert nye garderober, belistning, samt plassbygget bue av eikespiler med glassfelt mellom hall og stue/kjøkken.

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

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

Skorstein fra byggear. Peisovn i stue fra 2023/2024. Det er montert vifte over skorstein.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
	TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG 2 er satt for pipeløp grunnet alder og ukjent eventuell oppgraderingshistorikk. Behov for oppgraderinger kan derfor være ikke utelukkes.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken (kryssmåling).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
		Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5 mm.

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

Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad. Hovedstoppekran plassert i sjakt på bad. Tilknyttet varmtvann. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.

	TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekraner i sjakt har begrenset tilgang via åpning i vegg. Kan være uhensiktsmessig mht lekkasjesikkerhet. Bedre tilkomst til interne stoppekraner kan vurderes. Til informasjon er det hovedstoppekraner ved fellesområde i underetasjen.
	TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
		Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i entré.

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2023. Se sjekkliste dokumentasjon for nærmere beskrivelse.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kurser er ikke merket.

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt dokumentasjon og gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør av fineért eik. Balkongskyvedør, balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre utvendig kledd med metall og tre-lags glass fra 2021.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue og soverom til vestvendt terrasse på 15 m2. Terrassen er belagt med terrassebord av komposittmateriale og har rekkverk utført av støpt blomsterkasse med håndløper i front. Utebelysning og stikkontakt på vegg. Markise og varmelamper. Opplegg for boblebad med kaldt-/varmtvann til terrassen samt avløp med varmekabel.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Apparat er utgått.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad 2,28 meter. Øvrige rom 2,42 - 2,45 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Innhentet byggetegning over plan, stemplet 18.11.1982.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Teknisk godkjenning for membransystem. Garantibevis for membran og sjekkliste for utført arbeid, datert 16.10.2023. Faktura ifm arbeider på bad og kjøkken, datert 28.10.2023. Garantiskjemaer for varmekabler, datert 29.05.2025. Sjekkliste og kontrollerklæring for installasjon av ildsted, datert 03.02/10.02.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Erklæring datert 11.12.2023 med følgende beskrivelse: Sove 1 : dimmer Plejd , dimmer mottaker Plejd, tak lampe , 3 x dobbelt stikk , 1 x enkelt stikk ; Sove 2 : 2 x dimmer Plejd , tak lampe , tube downlight , 2 x dobbelt stikk , 1 x enkelt stikk ; Sove 3 : 1 x dimmer , 3 x dobbelt stikk , 1 x enkelt stikk , tak lampe; Gang : 1 x dimmer , 2 x tak lampe, 2 x dobbelt stikk , 2pol bryter for ute lys, termostat , varmematte ; Bad : 1 x dimmer , 1 x 2pol bryter, speil lampe , 2 x enkelt stikk , 5 x led downlight , led strip med Plejd mottaker, stikk for vaskemaskin; Kjøkken og stue: 2 x dimmer Plejd , 1 x double dimmer mottaker Plejd , 2 x tak lampe, 1 x benke stikk, komfyrvakt , stikk for stekeovn , stikk for kjøleskap , 5 x dobbelt stikk , 3 x skap lampe, bryter for sluk balkong varmekabel , vifte regulator, 2pol bryter for balkong lampe , termostat , varmematte ; Sikringsskap : overbelastingsvern 3 x32 A, overspenningsvern, 1 x jordfeilautomat C25, 10 x jordfeilautomat CK15A, 1 x jordfeilautomat C10 Kunde levert alt utstyr. Kunde trukket skjult anlegg og montert bokser. Elektriker kun tilkoblet og vært hjelpende prosjektleder.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 21.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250087
Adresse	Vesteråsveien 14 D		
Postnr.	0382	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 9 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	tryg	Polise/avtalenr	8539343
Selger 1 Fornavn	Karolina Maria	Etternavn	Brdek
Selger 2 Fornavn	Tomasz Remigiusz	Etternavn	Paczkowski

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Rett Elektro As, Rør Kunnskap As, Marbud As, Paczkowski Investment and Trade

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering i 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Rør Kunnskap, Marbud As

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

ny sluk og ny membran

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

All nødvendig dokumentasjon

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Rett Elektro As
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utskifting av hele det elektriske anlegget inkludert sikringer, samt ny gulvvarme.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar ALT
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

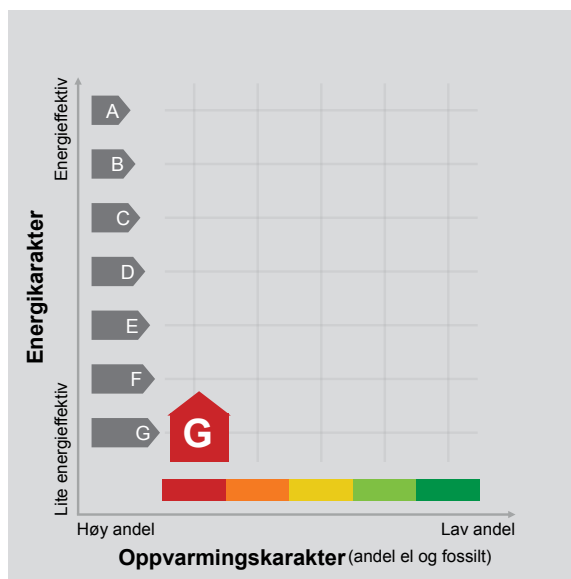
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Vesteråsveien 14D
Postnummer	0382
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	324
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80870272
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131326
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
 - Vask med fulle maskiner
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Husordensregler for Boligsameiet Vesteråsveien 14

Årsmøte 2019

1 FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å sikre trygghet og skape gode forhold blant beboerne i Boligsameiet V14, samt å sikre beboernes trivsel ved hensynsfull opptreden overfor hverandre.

2 HÅNDHEVING

Overtredelse av reglene skal rapporteres skriftlig til styret, primært via våre nettsider. Styret kan påtale forholdet overfor angjeldende sameier, eventuelt framsette pålegg. Når påtale varsles, skal disse inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser kan bli ansett som vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser. Styret kan deretter om nødvendig rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

3 MISLIGHOLD

Det påligger hver seksjonseier å påse at den eller de som bebor angjeldende seksjon overholder husordensreglene. Enhver sameier blir erstatningspliktig for skader som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har seksjonseiere rett til å påtale handlinger som er i strid med husordensreglene.

4 BRANNSIKRING

Beboerne plikter å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og hvordan sameiets brannsikringstiltak fungerer, inkludert ettersyn bekostet av sameiet. Rømningsveier (trapper, balkonger og terrasser) må ikke brukes som opplagsplass for personlige eiendeler som kan stenge fluktveier.

På balkongene er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill.

5 HUSDYR

Det er tillatt å holde husdyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for andre seksjonseiere eller de øvrige brukerne av eiendommen. Hundeeiere er pålagt å utøve særskilt kontroll gjennom Hundelovens bestemmelser. Båndtvang gjelder på sameiets fellesarealer.

6 LUFTING

For lufting i leilighet skal vinduer eller balkongdør benyttes. Risting av tepper og sengetøy eller lignende fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt når det ikke er direkte utgang til marknivå.

7 OPPBEVARING

For lagring av personlige eiendeler benyttes egne boder- eller parkeringsplass/er. Fellesarealene skal ikke benyttes til dette formål. Gjenstander som er hensatt i

fellesarealene kan etter påtale derfor bli fjernet på angjeldende seksjonseiers bekostning.

8 PARKERING

Unødvendig kjøring og parkering på sameiets gangveier er ikke tillatt. Kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet kan borttaues på begjæring fra styret for eiers regning og risiko. Gjester skal benytte den oppmerkede uteplass til dette formål. Installasjon og ladning av el.-biler skal ikke skje etter egne vedtatte retningslinjer.

9 Ro

I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være ro i sameiet. Dette gjelder også trappeoppganger, terrasser og utearealene. På helligdager og søndager skal det være ro frem til kl. 12.00.

Hvis beboere ber om det, skal lyden dempes. Ved større sammenkomster og/eller støyvoldende arbeid, bør naboene varsles på forhånd. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensynet til naboene.

10 AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal pakkes godt inn og legges i anviste søppelbeholdere i søppelrommet.

Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan slutes ordentlig til. Beholderne skal kun brukes til husholdningsavfall, slik de er merket. Søling og hensettelse av objekter utenom søppelbeholderne vil bli påtalt. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare eget søppel på hygienisk vis inntil det igjen er plass i beholderne.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing etc. plikter beboerne selv å frakte vekk fra eiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkonger, trappeoppganger, garasje eller utearealer. Det er heller ikke tillatt å kaste ned gjenstander fra balkonger. Spesialavfall som ikke kan kastes i søppelrommet må bringes til nærmeste miljøstasjon.

11 UTEAREALER

Plener og beplantning er til felles avbenyttelse og glede for beboerne. Det er tillatt for de som måtte ha interesse av det, å delta i stell og vedlikehold av planter. Styret kan utarbeider regler for beplantning som er retningsgivende for stell og vedlikehold.

Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

Sykler og lignende skal primært plasseres i sykkelboden. Til daglig bruk kan utendørs stativer benyttes.

Ved rengjøring og vanning av blomster på balkonger må man påse at det ikke blir vannsøl til naboene under.

12 NAVNESKILT PÅ POSTKASSER OG RINGEKLOKKE

Navneskilt på postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er bestilt gjennom styret, kan benyttes. Navneskiltene til postkasser skal være originale typer. Løse lapper etc. godtas ikke.

Navn på/ved ringeklokke må være i overenstemmelse med postkassen slik at korrekte navn til enhver tid er oppdatert. Dette er viktig av hensyn til besøkende og nødetater.

13 MALING

Det er ikke tillatt uten forutgående samtykke fra styret å endre detaljer ved fasader og balkonger i den utstrekning det er synlig utenfra, eller fra andre beboeres leiligheter. Styrets anvisning av farger og annen utførelse skal følges.

13 MARKISER

For å oppnå et helhetlig utseende på husets fasader skal det benyttes samme farge og kvalitet på markisene. Ved senere utskiftninger skal eventuell farge- og kvalitetsutvelgelse foretas av det til en hver tid sittende styret.

14 PARABOLANTENNER, BODER, RØYKING OG FYRVERKERI

Til sameiets bygninger er det fremført kabelanlegg til TV. Det er derfor ikke tillatt med andre former utvendige antenner som for eksempel parabolantenner.

Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer. Annen forurensing er heller ikke tillatt på fellesarealene. Illeluktende stoffer eller eksplosive væsker skal ikke oppbevares i bodene. (Se brannvernforskrifter)

Fyrverkeri tillates ikke oppsendt eller avfyrt på sameiets arealer.

15 ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

Disse husordensreglene er vedtatt av Sameiermøte den 25.04.2019, og kan endres av Sameiermøte med vanlig flertall.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201702124-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Dato: 20.04.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTERÅSVEIEN 14C	Eiendom:	28/324/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14, v/Kjell Thoresen	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Vesteråsveien 14 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Fjerning av bærevegg og utvidelse av kjøkken mottatt 19.4.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201702124			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Tegning	Unummerert	31.01.2017	1/5

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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

Kopi til: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14, v/Kjell Thoresen, Postboks 6668 St Olavs Plass,
0129 OSLO, kjell.thoresen@navex.no

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Morten Lindberg
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: ml@eiendomsmeglerne.no

8538526

1457/1 20.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.05.2025.

Boligselskap: 1457, Sameiet Vesteråsveien 14
Organisasjonsnr: 994.516.876
Eier: Tomasz Remigiusz Paczkowski Karolina Maria Brdek
Leieobjekt: 1
Seksjonsnummer: 1
Adresse: Vesteråsveien 14 D, 0382 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1578678.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.974,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.134,-
Parkering	840,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	192,-	1.672,-	13.960,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Marthe Bang, tlf: 22 86 82 37, e-post: marthe.bang@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Ivar Armas Aavatsmark, e-post: ivar.a.aavatsmark@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

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 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Nabolagsprofil

Vesteråsveien 14D - Nabolaget Ullernåsen vestre - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ullerntoppen	11 min
Linje 1N, 46	0.9 km
Åsjordet	15 min
Linje 1, 2, 3, 5	1.3 km
Røa	20 min
T-bane, buss	1.7 km
Sollerud	5 min
Linje 13	2.1 km
Lysaker stasjon	7 min
Totalt 8 ulike linjer	3.8 km

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.)	9 min
151 elever, 15 klasser	0.8 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	14 min
644 elever, 39 klasser	1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	15 min
506 elever, 21 klasser	1.3 km
Huseby skole (1-7 kl.)	22 min
552 elever, 26 klasser	1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	19 min
402 elever, 22 klasser	1.6 km
Persbråten videregående skole	7 min
650 elever, 25 klasser	3.3 km
Ullern videregående skole	8 min
530 elever, 20 klasser	3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

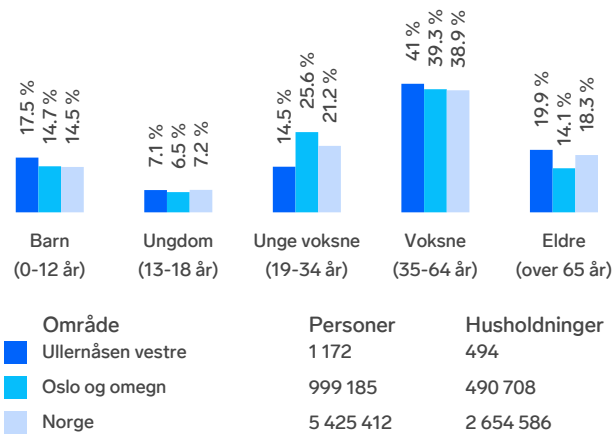
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ullernkollen barnehage (1-5 år)	6 min
49 barn	0.5 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år)	7 min
57 barn	0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ...)	9 min
51 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Rustad Ullern	9 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Rema 1000 Røa Næringspark	13 min
PostNord	1 km

Primære transportmidler

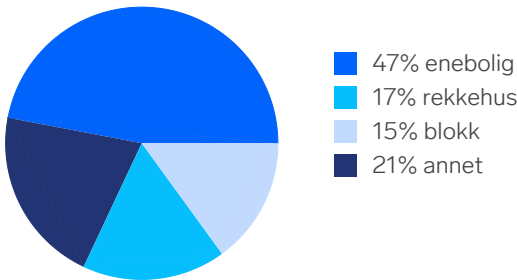
-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane

-  **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 89/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Ullernåsen Boligsameie 9 min 
Fotball, lekeplass, treningsapparater m.... 0.7 km
-  Skogfaret Vel 12 min 
Ballspill 1 km
-  Mudo Røa 15 min 
-  Basic Treningssenter 15 min 

Boligmasse



«Veldig trivelig boområde, særlig for barnefamilier. Noen av våre beste venner er vi blitt kjent med her.»

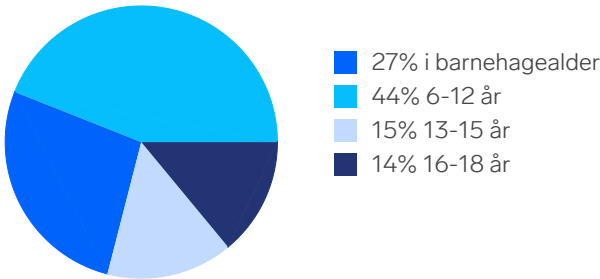
Sitat fra en lokalkjent



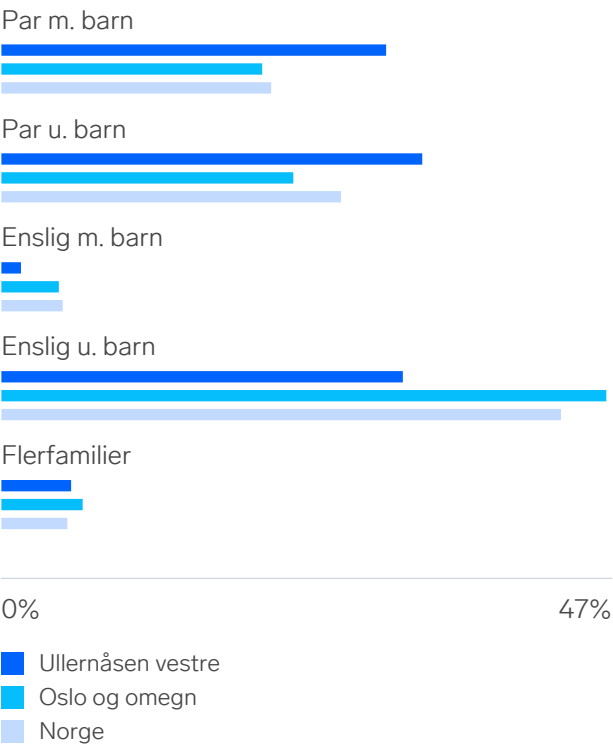
Varer/Tjenester

-  Røa Torg 19 min 
-  Apotek 1 Røa 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

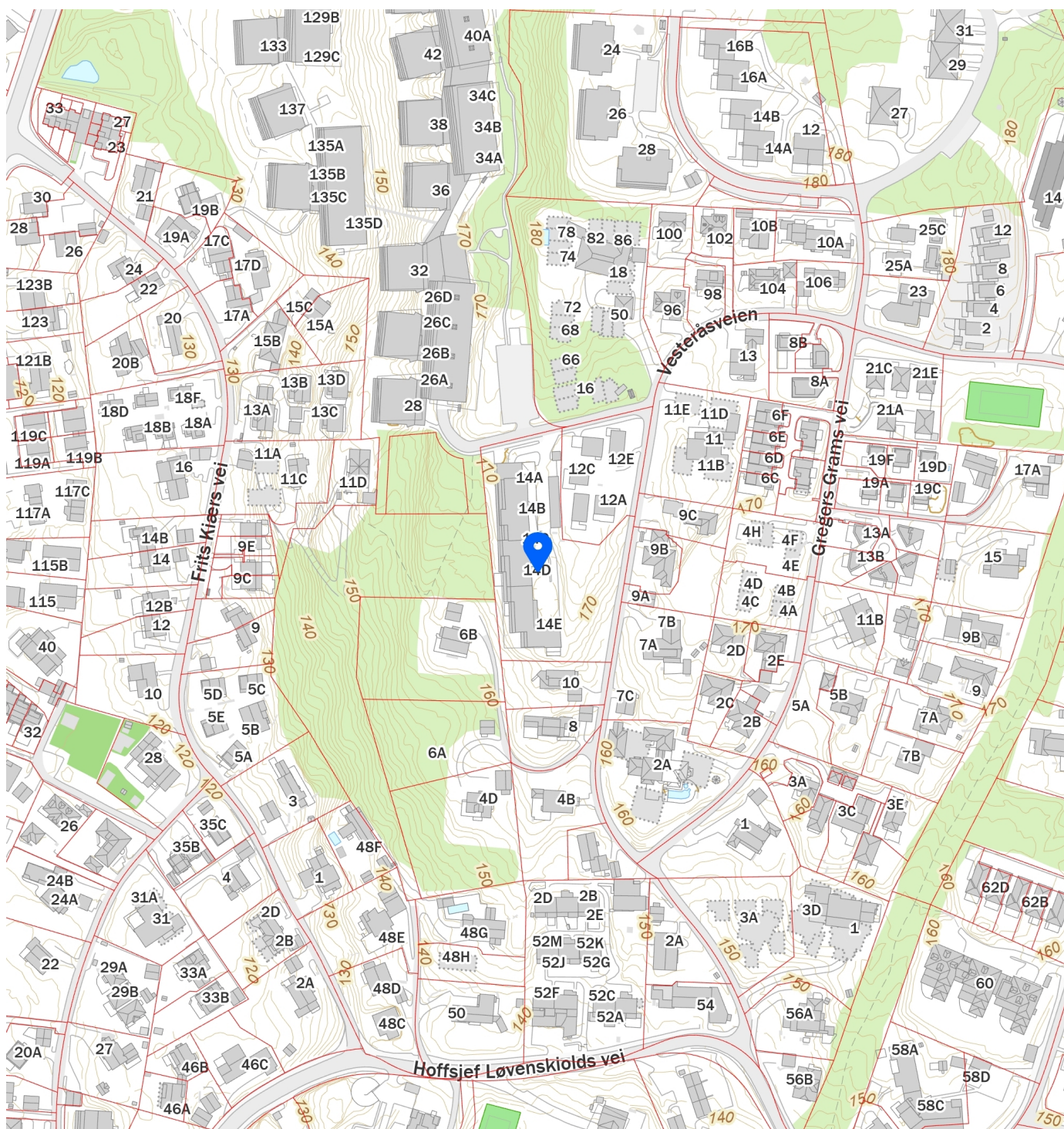
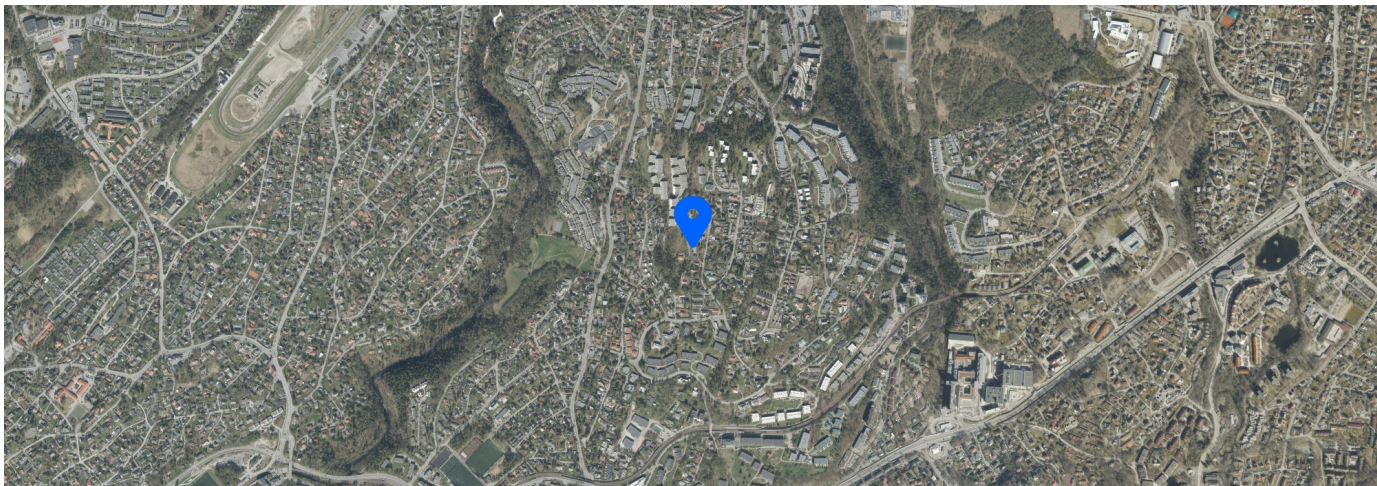


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Referat

Ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14

Samfunnshus Vest, Røa

9. april 2025

1. Konstituering

Styreleder Ivar Aavatsmark ønsket velkommen.

- a) Ivar Aavatsmark ble valgt til møteleder.
- b) Det var til sammen 17 seksjoner representert, hvorav 3 seksjoner var representert ved fullmakt.
- c) Cathrine Ugland Thoresen ble valgt som referent. Helene Bernt ble valgt til å undertegne protokollen.
- d) Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent og møtet ble åpnet.

2. Årsrapport og regnskap for 2024

- a) Årsmøtet godkjente styrets årsberetning for 2024.
- b) Årsmøtet gjennomgikk sameiets årsregnskap for 2024. Årsregnskapet viste et overskudd på kr. 1.713.399 som ble besluttet overført sameiets egenkapital. Revisors honorar for 2024 ble godkjent. Budsjett for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

Ivar Aavatsmark orienterte om styrets arbeide med å planlegge installasjon av bergvarme til bruk for oppvarming av varmtvann, dette i tillegg til strøm. Sameiets varmtvannsberedere er gamle og bør skiftes ut og en overgang til bergvarme som ekstra energikilde vil gi store besparelser og bidra til lavere felleskostnader. Prosjektet er fortsatt under utredning for eventuell iverksetting i 2026. Styret innkaller til nytt orienteringsmøte til høsten.

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret på kr. 10.000 for 2025 ble godkjent.

4. Innkomne forslag

- a) Valg av fellesabonnement hos TV/internett-leverandør.
Årsmøte i 2024 vedtok å endre leverandør av TV/internett-tjenester og sameiet byttet til Altibox/Viken Fiber fra 1. juni 2024. Styret foreslo å fastholde abonnementet som ble vedtatt i 2024. Dette ble vedtatt etter avstemming.
- b) Oppgradering av viftesystemet for avtrekk fra våtrom og kjøkken
Ivar Aavatsmark orienterte om problematikken rundt viftesystemet for avtrekk fra våtrom og kjøkken. Systemet er gammelt og ikke lenger velfungerende, det er kostbart og bør oppgraderes. Et nytt system vil gi riktigere avtrekk, begrense varmetap og føre til bedre luftfuktighet i leilighetene om vinteren. Et nytt system vil

redusere vedlikeholdskostnadene. Årsmøtet hadde ingen innsigelser til styrets planer og styret vil dermed fortsette arbeidet med et nytt viftesystem.

c) Opprettelse av Grønn gruppe

Styret foreslår å opprette en Grønn gruppe som vil få ansvar for sameiets beplantning i utendørsområdet. Mange beboere har god kunnskap og interesse for grøntarealer og bed. Grønn gruppe kan gjennomføre eget arbeide og også ha fullmakt til å instruere vaktmester om arbeidsoppgaver innenfor vaktmesters timeplan uten at styret er involvert i dette. Vaktmester er engasjert for sameiet i 4 timer per uke i sommerhalvåret (april – november), resten av årets måneder er han engasjert 2 timer per uke.

5. **Valg av tillitsvalgte**

a) Eventuelt valg av styremedlemmer

Styret stiller til gjenvalg og årsmøtet vedtok gjenvalg.

Styret vil da fortsatt ha følgende medlemmer i 2025/2026:

Ivar Aavatsmark	styreleder
Kjell Thoresen	styremedlem
Ivar Sorknes	styremedlem
Sven Iver Steen	varamedlem
Grete Asphaug	varamedlem

b) Valgkomite

Cathrine Ugland Thoresen og Tone Grøtnes ble gjenvalgt.

c) Grønn gruppe

Tone Grøtnes
Ingrid Aavatsmark
Helene Bernt
Elisabeth Horsman
Laila Lonning

Det var ingen andre saker til behandling og årsmøtet ble avsluttet.

Oslo, 24. april 2025

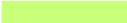


Cathrine Ugland Thoresen



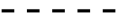
Helene Bernt

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

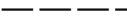
	1110 - Boligbebyggelse
--	------------------------

	RpBestemmelseOmråde
--	---------------------

	RpBestemmelseGrense
--	---------------------

	RpAngittHensynSone
--	--------------------

	RpAngittHensynGrense
--	----------------------

	913 - Formålavgrensning
--	-------------------------

	930 - Reguleringslinje
--	------------------------

	Formålgrense
--	--------------

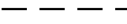
	Foreløpig plan
--	----------------

	Plangrense (gammel lov)
---	-------------------------

	Plangrense (ny lov)
--	---------------------

	Grense for bebyggelse
--	-----------------------

	Beregnet senterlinje veg
--	--------------------------

	Byggegrense
--	-------------

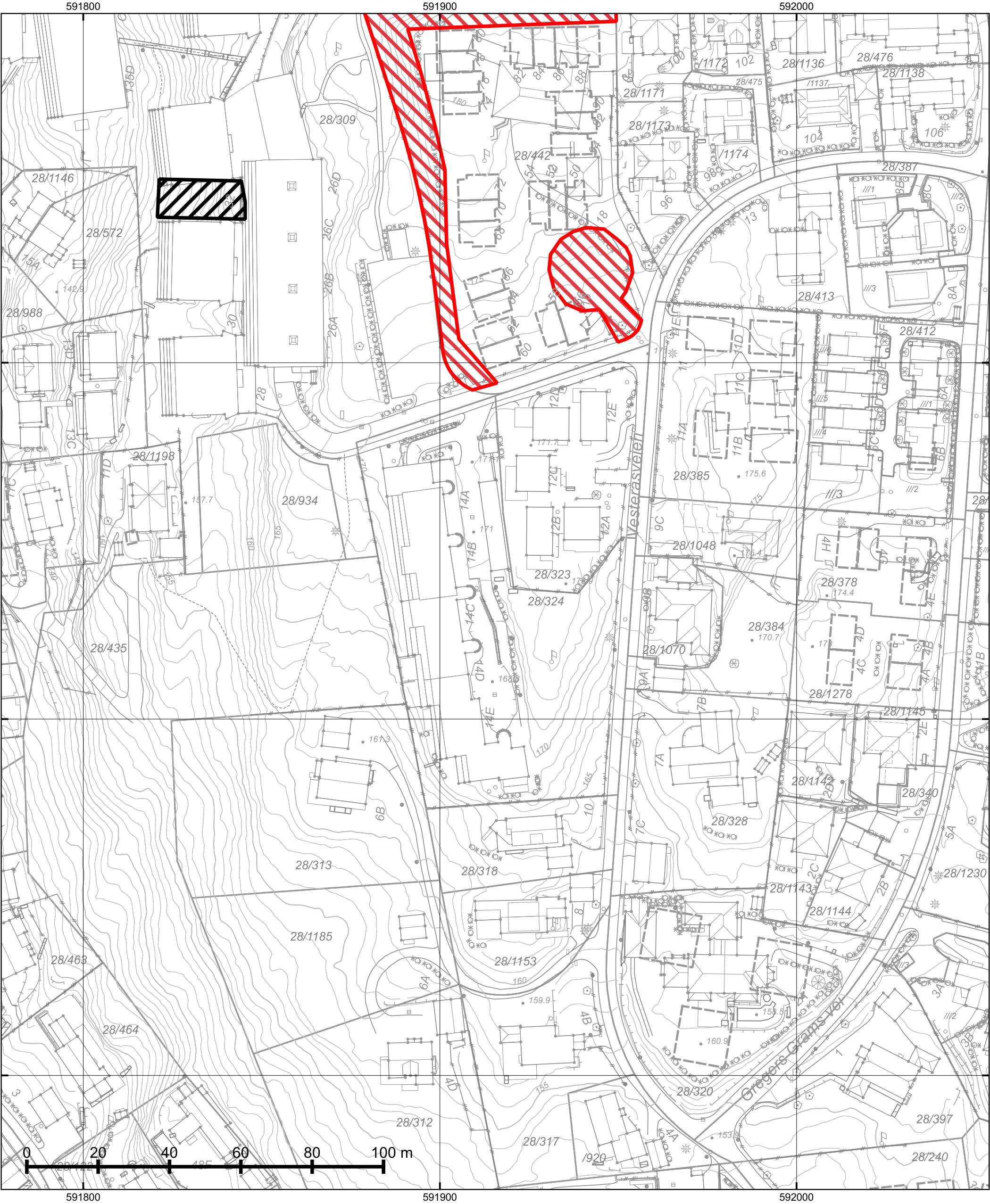
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
--	------------------------------------

	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
--	--

	Inn-/utkjøring
--	----------------

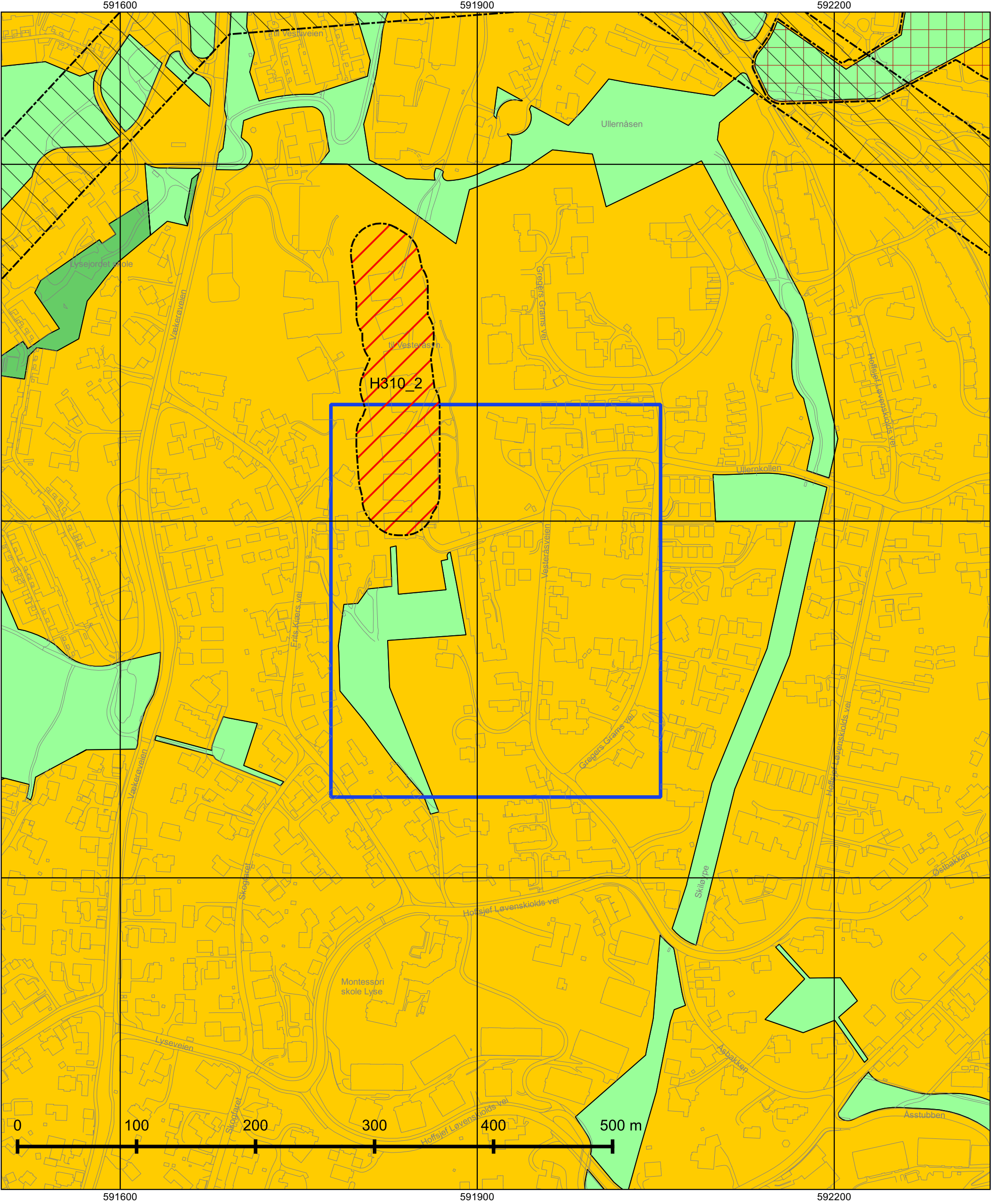
	Avkjørsel
--	-----------

	Eksisterende tre som skal bevares
--	-----------------------------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 04.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 144137/ 86513583	Deres ref.: 62747/ MORLIN
	Adresse: VESTERÅSVEIEN 14D	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 28/324	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

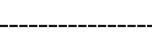
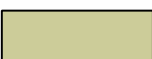
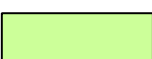
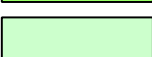
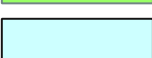
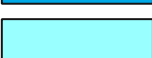
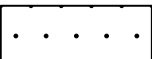
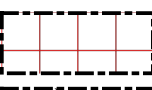
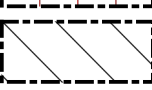
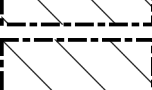
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 04.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144137/86513583
Deres ref.: 62747/ MORLIN

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

Til seksjonseierne i Sameiet Vesteråsveien 14

Velkommen til ordinært årsmøte onsdag 9. april 2025 klokken 18.30 i Samfunnshus Vest, Røa.

Møtet avholdes i Hjørnestuen, annen etasje.

Innkallelsen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper alle viser sin interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Det kan kun avgis én stemme per seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14
avholdes onsdag 9. april 2025 klokken 18.30 i Samfunnshus Vest, Røa
Hjørnestuen, annen etasje

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder
- b. Godkjennelse av de stemmeberettigede
- c. Valg av én til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
- d. Godkjennelse av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- a. Årsrapport og regnskap
- b. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- a. Valg av fellesabonnement hos TV/internett-leverandør
- b. Oppgradering av viftesystemet for avtrekk fra våtrom og kjøkken
- c. Opprettelse av Grønn gruppe

De innkomne forslagene er tatt inn som egne vedlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- a. Eventuelt valg av styremedlemmer
- b. Valg av medlemmer til Grønn gruppe

25. februar 2025
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

Ivar Aavatsmark

Kjell Thoresen

Ivar Sorknes

Årsrapport for 2024

Sameiet Vesteråsveien 14

Tillitsvalgte

Ivar Aavatsmark Styreleder
Kjell Thoresen Styremedlem
Ivar Sorknes Styremedlem
Sven Iver Steen Varamedlem
Grete Asphaug Varamedlem

Generelle opplysninger

Sameiet Vesteråsveien 14 er et eierseksjonssameie som består av 22 seksjoner i Vesteråsveien 14 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 28 og bnr. 324. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund-registryene med organisasjonsnummer 994 516 876. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF.

Vaktmestertjenester utføres av firma Humlen Jugrin Tre & Hage. Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS står for snebrøyting.

Økonomi

Sameiets inntekter er i det vesentlige innbetalinger fra sameierne med formål å dekke ordinære driftskostnader i henhold til budsjett. I lys av eiendommens alder har utgifter til nødvendig oppgradering og vedlikehold tiltatt i de senere årene.

På årsmøtet 2024 ble det besluttet å installere fiberkabler til TV og internett. Videre gav årsmøtet styret fullmakt til å tegne kontrakt med Elbilgrossisten for trekking av nye kabler for ladebokser i fellesgarasjen.

Den kommunale vannavgiften har i 2024 vært målerbasert, mot tidligere arealbasert. Dette gav en reduksjon i vannavgiften på rundt 45%. Vi har også byttet ut en beholder for restavfall med en beholder for papiravfall og derved spart 15% av renovasjonsavgiften.

På årsmøtet 2023 ble det besluttet å nedbetale sameiets lån i OBOS-banken i tre ekstraordinære rater. Første rate forfalt 1. oktober 2023. De to neste ratene forfalt henholdsvis 1. april og 1. oktober 2024. Disse ekstraordinære nedbetalingene kom i tillegg til den ordinære nedbetalingen som ble dekket gjennom felleskostnadene. Lånet var fullt nedbetalt i oktober 2024. Sameiet har nå en positiv egenkapital.

Sameiets ordinære driftsinntekter for 2024 var	kr 1 788 240
Sameiets arbeidskapital per 31.12.2024 var	kr 494 246
Sameiets langsiktige gjeld per 31.12.2024 var	kr 0

Styret er av den oppfatning at informasjonen som er gitt i denne årsberetningen, gir en rettviseende oversikt over Sameiet Vesteråsveien 14. Forutsetning om videre drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2024. Styret vurderer 2024 som et driftsår med moderate utgifter til vedlikehold og oppgradering.

Det er i regnskapsåret avsatt kr. 6 213 i honorar til revisor og kr. 10 000 i honorar til styret.

Styrets arbeid

Se avsnittet «Orientering om sameiets drift» bak regnskapet.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er vist i neste års budsjett.

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

Sameiet har positiv egenkapital. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for egenkapital.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og er ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld blir kun tatt hensyn til i likviditetsendringen.

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025. Året 2024 har vært preget av høye renter og høye kostnader på energi og vann. Kommunale avgifter stiger sterkere enn alminnelig prisstigning. Dette er det tatt høyde for i budsjettet. De gjennomførte tiltak har gitt besparelser i renter, kommunale avgifter og abonnement for TV og internett, og dette er det tatt hensyn til i budsjettet. En del av besparelsene spises opp av alminnelig prisstigning. Felleskostnadene holdes på tilnærmet samme nivå, slik at det taes høyde for kostnader i fremtidige prosjekter innen vedlikehold og oppgradering. Større prosjekter er omtalt i avsnittet «Orientering om sameiets drift».

25. februar 2025

Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

Ivar Aavatsmark

Kjell Thoresen

Ivar Sorknes

SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
ORG.NR. 994 516 876, KUNDE-NR. 1457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 785 660	1 769 085	1 787 000	1 745 352
Andre inntekter	3	2 580	10 340	10 000	40 648
SUM INNTEKTER		1 788 240	1 779 425	1 797 000	1 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-10 000	-30 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-6 213	-10 841	-4 000	-11 400
Regnskapsførerhonorar		-39 808	-37 804	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-864	-1 494	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-433 265	-652 510	-350 000	-730 000
Forsikringer		-200 987	-192 996	-205 000	-227 000
Kommunale avgifter	9	-200 600	-295 969	-347 800	-257 300
Energi/fyring		-114 718	-137 250	-130 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 694	-88 616	-92 000	-26 136
Andre driftskostnader	10	-205 175	-201 701	-200 000	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 276 733	-1 653 412	-1 386 800	-1 680 836
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		511 507	126 013	410 200	105 164
Ekstra innbetaling fellesgjeld		1 254 291	666 666	1 333 333	0
DRIFTSRESULTAT		1 765 798	792 679	1 743 533	105 164
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 776	18 581	4 000	7 000
Finanskostnader	12	-59 176	-139 595	-60 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 399	-121 014	-56 000	7 000
ÅRSRESULTAT		1 713 399	671 665	1 687 533	112 164
Avdrag på lån		-1 488 739	-863 911	-1 488 739	0
ENDRING AV LIKVIDITET		224 660	-192 246	198 794	112 164

SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
ORG.NR. 994 516 876, KUNDE-NR. 1457

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige anleggsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Leierestanser		672	15 742
Forskuddsbetalte kostnader		27 376	0
Andre kortsiktige fordringer	14	35 363	45 733
Driftskonto OBOS-banken		249 515	143 003
Sparekonto OBOS-banken		226 417	123 148
SUM OMLØPSMIDLER		539 343	327 625
SUM EIENDELER		539 345	327 627
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL	15	494 247	-1 219 152
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	1 467 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	1 467 403
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 190	12 350
Leverandørgjeld		17 732	35 988
Påløpne renter		0	9 702
Påløpt avdrag		0	21 336
Annen kortsiktig gjeld	17	175	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 097	79 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		539 345	327 627
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25. februar 2025
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

Ivar Aavatsmark

Kjell Thoresen

Ivar Sorknes

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	1 483 993
Avdrag gjeldsbrevlån	213 112
Renter og gebyrer gjeldsbrevlån	59 155
Parkering	29 400
SUM	1 785 660

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	2 520
Innbetaling	60
SUM ANDRE INNTEKTER	2 580

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder perioden 2023/24, og er på kr 10 000.

I tillegg har styret fått bevertning for kr 6 903, jevnfør noten om andre driftskostnader.

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 213.

NOTE 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-864
SUM KONSULENTHONORAR	-864

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Søppelskur	-178 750
Infrastruktur billading	-172 905
Elektro	-16 937
Utvendig anlegg	-33 008
Ventilasjonsanlegg	-28 898
Dugnad	-2 767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-433 265

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløp	-102 655
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-93 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-200 600

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-950
Container	-9 641
Leiekostnader	-935
Verktøy	-3 298
Driftsmateriell	-1 423
Lyspærer	-5 336
Vaktmestertjenester	-98 372
Snerydding	-64 904
Andre driftskostnader	-1 454
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 903
Andre kontorkostnader	-1 972
Kontingenter, fradragsberettiget	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 738
Velferdskostnader	-5 120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 175

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 604
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 269
Andre renteinntekter	1 903
SUM FINANSINNTEKTER	6 776

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyrer	-59 155
Renter leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-59 176

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkanlegg	1
Sandspreder	1
SUM	2

Ingen avskrivning siste år

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatte inntekter (Oslo kommune)	35 363
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 363

NOTE 15**EGENKAPITAL**

Udekket tap 2023	-1 219 152
Årsresultat 2024	1 713 399
SUM EGENKAPITAL	494 247

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Langsiktig gjeld 31.12.2023	-1 467 403
Påløpt avdrag desember 2023	-21 336
Avdrag betalt 2024	1 488 739
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	0

Lånet var et annuitetslån med flytende rente. I 2021 var lånet kr -2 664 053. Nominell rentefot per 3.10.2024 var 7,59%. Effektiv rente samme dato var 7,94%.

NOTE 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-175

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- 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)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Orientering om sameiets drift

Drift og vedlikehold

Styret har avholdt ni formelle styremøter i perioden, samtlig hos styreleder. Styret har med få unntak vært fulltallige, og varamedlemmer har deltatt. I tillegg har styret hatt telefonkontakt og e-postutveksling med styreleder, som i hovedsak har fulgt opp den daglige driften.

De viktigste sakene har vært:

Installasjon av fiberkabler til TV og internett. Abonnement hos Altibox / Viken Fiber er tegnet. Avtalen er gjeldende fra 1. juni 2024. Sameiets abonnementsavgift holdes konstant i tre år. Abonnementsavgiften for sameiet er lavere enn i vår tidligere avtale med Telia.

Installasjon av ny infrastruktur for el-billading. Firmaet Elbilgrossisten la opp nye kabler med tverrsnitt 4G6 mm² til seksjonenes parkeringsplasser i fellesgarasjen. De nye kablene tilfredsstiller dagens krav til brannsikkerhet, og gjør det mulig å lade med en høyere strømstyrke enn tidligere. Oslo kommune gav støtte til prosjektet og betalte halvparten av kabelkostnadene hos Elbilgrossisten. De som ønsket det, kunne også bestille nye ladebokser fra samme firma. Fjorten beboere valgte å benytte seg av dette tilbudet.

I søppelskuret hadde det i flere år vært en vannlekkasje. Dette førte til råte i bærebjelkene i skuret, og våren 2024 sviktet taket i skuret. Firmaet FB Gulv ble engasjert for å utbedre skadene. To stolper og to bjelker ble byttet ut, og taket ble reparert.

Forbedret belysning i tårnene. Det benyttes nå LED-pærer med høyere lysstyrke, men med lavere strømforbruk enn tidligere. I tillegg er den perioden tårnlampene er tent, nå utvidet med skumringstimen før solnedgang og demringstimen etter soloppgang.

Årsmøtet 2024 gav styret fullmakt til å iverksette arbeid med bergvarme for varmtvannsoppvarming. Statnett planlegger en ny høyspenttunnel mellom Hagabråten i Bærum og Smestad, og denne tunnelen vil gå under vår bygning, ca 130 m under bakken. En bergvarmebrønn må gå utenom denne tunnelen. Styret har innhentet et nytt prosjektforslag som tar hensyn til denne tunnelen. Det er også innhentet alternativt prosjektforslag. Beregninger viser at det nye prosjektforslaget for bergvarme har best nåverdi. Styret vil arbeide videre med bergvarmeprosjektet. Vi vurderer også å innhente alternative prosjektforslag fra andre selskaper. Mulig tidspunkt for oppstart av prosjektet er høsten 2025, men mest sannsynlig oppstart er våren 2026.

Styret har også innhentet et tilbud på solcellepaneler på de to sydveggene på taket. Solceller på disse veggene vil kunne levere en energi på rundt 6 000 kWh i året. Dette utgjør 1/10 av årsbehovet for varmtvann. Imidlertid utvikler teknologien seg raskt. Nåværende forbedringstakt for solceller antyder en fordobling av energivolumet i løpet av 3,5 år. Dessverre er ytelsen dårligst i de mørkeste vintermånedene november til februar, og det er nettopp de månedene behovet er størst.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget og bytte av vifter. Vedlikehold av vifteanlegget er blitt meget dyrt i de senere årene. I tillegg er opplegget i sikringsskapet for viftene gammelt med til dels morken isolasjon på ledningene. Utskifting av komponenter fører gjerne til at nabokoblinger også må byttes med tilhørende fordyrelse. Styret vurderer en modernisering av viftesystemet. Tanken er å erstatte de eksisterende viftene for kjøkken og våtrom med nye trykkstyrte vifter. Disse trekker mindre strøm, men hovedsaken er at de vil gi et riktigere avtrekk. Dette vil føre til mindre varmetap i leilighetene. Det er å vente at det også vil føre til bedre luftfuktighet om vinteren. Styret vil hente inn alternative prosjektforslag for nytt vifteanlegg.

Det er en lekkasje i taket i kjellergangen i tårn C. Lekkasjen er bare synlig i korte perioder i året. Den opptrer særlig på senvinteren når sne og is tiner. En slik lekkasje er skadelig for armeringen. En utbedring

er derfor nødvendig, men det er fortsatt uklart hva som må gjøres for å fjerne problemet. Styret følger opp saken.

Oppfølging av vedlikeholdsplan, ordinær drift og ordinært vedlikehold. Styret følger og oppdaterer fortløpende sameiets plan for nødvendig vedlikehold og oppgradering. Byggets og eiendommens alder er høy, og videre tidsmessig oppgradering er fortsatt nødvendig i årene fremover. Yttervegger og tak må etterses og vedlikeholdes jevnlig.

Årlig HMS-inspeksjon og kontroll av brannvarsling og slukkingsutstyr er gjennomført. I gangen ved kjellerbodene er det pulverapparater og signaliserende røykvarslere med skilting.

Sameiets strømleverandør er Fjordkraft. Sameiet har mottatt strømstøtte i perioden.

Som i tidligere år ble det arrangert to dugnader, vårdugnad den 25. april og høstdugnad den 10. oktober.

Ytre miljø

Sameiets drift forurensar ikke det ytre miljø.

Arbeidsforhold

Sameiet har ingen ansatte og derfor intet sykefravær.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1578678.8.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren selv utarbeide energiattest for sin bolig.

Innkomne forslag

Valg av fellesabonnement hos TV/internett-leverandør.

Fra 1. juni 2024 er vår leverandør av TV/internett-tjenester Altibox / Viken Fiber. Abonnementet har en bindingstid på tre år. Selskapet tilbyr to abonnementsstyper:

1. Fiberaksess, kr 99/mnd/leilighet, dvs kr 26 136 / år for sameiet.
2. Flex M, kr 499/mnd/leilighet, dvs kr 131 736 / år for sameiet.

Styret har inngått avtale om abonnementsstypen Fiberaksess. Hensikten med dette abonnementet er å tilby en moderne infrastruktur for beboerne. Alle får tilbud om et raskt og stabilt nett med mulighet for hjemmekontor. Dette øker verdien av leilighetene. Ulempen med denne abonnementsstypen er at de fleste vil ha behov for en tilleggspakke med forbedret TV- og internett-tilbud.

Abonnementsstypen Flex M er en utvidelse av abonnement Fiberaksess. Dette abonnementet tilbyr også tilleggspakker, men for mange vil et abonnement uten tilleggspakker være tilstrekkelig. Sameiet kan velge å utvide til Flex M i løpet av det første året.

Vi har dermed to alternativer:

1. Vi kan velge å beholde abonnement Fiberaksess.
2. Vi kan utvide abonnementet til Flex M.

Styret anbefaler alternativ 1.

Oppgradering av viftesystemet for avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vedlikehold av viftesystemet for avtrekk fra våtrom og kjøkken er blitt meget dyrt de siste årene. I tillegg er installasjonen i sikringsskapet for viftene gammelt med til dels morken isolasjon på ledningene.

Styret arbeider med å hente inn prosjektforslag for en oppgradering av viftesystemet. I planene for et nytt opplegg vurderes bruk av trykkstyrte vifter. Disse vil gi et riktigere avtrekk. Dette vil føre til mindre varmetap i leilighetene. Det er å vente at det også vil føre til bedre luftfuktighet om vinteren. Vedlikeholdskostnadene vil bli vesentlig redusert.

Styret vil hente inn alternative prosjekttilbud for oppgradering av viftesystemet.

Styret ber om fullmakt til å iverksette et prosjekt for oppgradering av viftesystemet.

Opprettelse av Grønn gruppe.

Mange beboere har langt bedre kunnskaper om og interesse for sameiets beplantning i utendørsområdene enn styrets medlemmer. Det vil derfor være både praktisk og nyttig om vi kunne opprette en gruppe for gartneraktivitet i sameiet. Gruppen kan gjennomføre eget arbeid og foreslå aktiviteter både for vaktmesteren og for dugnaden.

Styret foreslår opprettelse av en Grønn gruppe med tre medlemmer. Gruppen får ansvar for beplantning i utendørsområdene. Videre får gruppen myndighet til å instruere vaktmesteren om oppgaver innenfor den timeplan som vaktmesteren har. I månedene april til november skal vaktmesteren utføre sine ordinære arbeidsoppgaver 4 timer per uke.

**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i
Sameiet Vesteråsveien 14**

Fyll ut med blokkbokstaver og levér blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, *må* både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14, onsdag 9. april 2025.

Seksjonseiers signatur

Dato

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

VESTERÅSVEIEN 14

Vedtatt i sameiermøte den 20. april 1999

i medhold til lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1

Generelt

Eiendommen, gnr. 28, bnr. 324, Vesteråsveien 14, Oslo er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler som knytter seg til bruksrett til bestemte boliger m.v. i bebyggelsen. Eiendommen deles opp i seksjoner, som svarer til brøkdeler av til sammen 2920 eierandeler. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelene.

Sameiet hefter innbyrdes proratarisk etter andelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder de samme forholdstall.

Sameierne har ikke forkjøpsrett – innløsningsrett eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameiere, jfr. dog § 9.

§ 2

Formål

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, derunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art, og for øvrig alt som dette er forbundet med, derunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

§ 3

Styret – forretningsfører

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiemøtet. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av lederen og et styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponering av fellesrom, garasje, bilparkering og andre anlegg er underlagt styrets nærmeste bestemmelse. Styret ansetter forretningsfører for sameiet som forestår administrasjon, og i tillegg har fullmakt til å treffe avgjørelser på egen hånd vedrørende sameiets daglige drift.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4

Årsmøte

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående varsel med minst 8 – åtte – dagers varsel. Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 2 sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelelsesfristen for slikt møte er minst 3 dager.

På sameiermøtet har seksjonseierne en stemme for hver seksjon de eier. Alle vedtak treffes med simpelt flertall av de fremmøtte stemmer, kfr. dog disse vedtekter §10, samt lov om eierseksjoner § 30. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst 8 sameiere være representert på møtet.

På årsmøtet behandles:

- Årsberetning og revidert regnskap
- Budsjett for neste år
- Valg av styre og revisor, samt fastsettelse av honorar for disse
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes styret innen den frist som hver år blir gitt i varsel om årsmøte.

§ 5

Rådighetsretten

Sameierne har den fulle rådighetsrett over sine eierandeler som kan omsettes, pantsettes og disponeres ved utleie. Ved salg eller utleie skal dette meldes skriftlig til sameiets styre via forretningsfører for godkjenning. Unntatt er utleie av et enkelt rom av boligen (hybel).

Om overdragelse eller utleie av garasjeplass, kfr. § 6.

Eierne av seksjonene 3 – 8 som har boliger med direkte utgang til terreng, disponerer eksklusivt hellelagt terrasse utenfor boligen. Det tillates ikke oppsett av gjerder og lignende på områder uten forutgående samtykke fra styret. Unntatt er gjerder til sikring av skråninger. Derimot er det tillatt å plante hekker i rimelig høyde, som avgrenser det eksklusive areal til boligenhetene.

For bruken av boliger/leiligheter m.v. er den enkelte sameier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet, og ellers de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 6

Garasje- og parkeringsplasser

Som angitt i fordelingslisten, er alle seksjoner tillagt bruksrett til garasjeplass for 1 bil i det felles garasjeanlegget og 4 seksjoner har 2 garasjeplasser mens 3 seksjoner i tillegg har bruksrett til carport på gårdsplass.

Hverken garasjeplassene eller utendørs faste biloppstillingsplasser kan skilles fra eierseksjonene. Derimot kan bruksretten ved midlertidige avtaler overføres til andre sameiere så lenge vedkommende har fast bolig på eiendommen. Utleie eller utlån til andre enn sameierne er ikke tillatt med mindre styrets samtykke er innhentet på forhånd.

Det er ikke tillatt å bruke ledige biloppstillingsplasser på det felles parkeringsanlegget til fast parkering av kjøretøyer og lignende, idet disse er beregnet for gjesteparkering.

Det er heller ikke tillatt å bruke de interne veier eller friområder på eiendommen til noen form for parkering av kjøretøyer og lignende. Adkomstveien til boligene er kun beregnet for strengt nødvendig kjøring til og fra.

§ 7

Vedlikehold

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av boligene og ytre rom m.v., som er til eksklusiv bruk for den enkelte.

Under denne forpliktelse kommer ting som vedlikehold og fornyelse av alt som er til eksklusiv bruk, derunder vinduer både inn- og utvendig, dører og terrasser, teknisk utstyr m.v. Felles oppganger skal dog rengjøres og vedlikeholdes av de som bruker disse, derunder også inngangspartier, med mindre annet bestemmes av styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere.

Utvendig arrangement på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

Det ytre vedlikehold av fellesanlegg, ledningsnett m.v., utstyr og fellesrom, bekostes av sameiet.

Om nødvendig har styret rett og plikt til å påse at disse bestemmelser etterkommes, og med bindende virkning fordele utgiftene mellom de berørte.

Alt vedlikehold og fornyelse, samt utgifter knyttet til fellesanlegg – også hageanlegg – skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende, og under hensyn til den enkelte sameiers bruksrettigheter.

§ 8

Fellesutgifter

Fellesutgifter av enhver art, derunder kommunale avgifter og forsikringspremie dekkes av sameiet og fordeles etter eierandelens størrelse. I årsbudsjettet skal det hensyntas fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Til dekning av fellesutgiftene skal det betales forskuddsvis hver måned et å konto beløp til sameiet , beløpet bygger på budsjett.

Sameiets styre kan med 14 – fjorten dagers varsel kreve ekstraordinære innbetalinger etter behov.

§ 9

Mislighold

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon, stor kr. 20.000,-.

Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum, og skal ikke ha opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % av senere lånetakster, avholdt av en av forsikringsrådets godkjente takstmenn.

De andre sameierne har i tillegg lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 – fjorten dagers varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten og det som følger disse vedtekter. Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte, uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Dersom en sameier eller den som disponerer bruksretten gjør seg skyldig i gjentatt og/eller vesentlig mislighold, derunder også av ikke økonomisk art, kan sameiet treffe beslutning om utløsning, fraflytting eller salg. Utløsning/salg skal i tilfelle omfatte hans seksjon med tilknyttet disposisjonsrett til den tinglyste boligenheten m.v..

Vedtak om utløsning av en sameier skal meddeles i rekommandert brev. I meddelelsen skal det stå at søksmål eventuelt må være reist innen 3 – tre måneder etter at sameieren har mottatt meldingen.

Hvis søksmål ikke er reist innen nevnte frist, er vedtaket endelig. Sameiet kan da for misligholderens regning og risiko omsette angjeldende seksjon til takst som avholdes av et utvalg oppnevnt av Oslo Byrett eller tilsvarende instans. Eventuelt kan sameiet som sådant innløse seksjonen for takstbeløpet og fritt disponere den.

§ 10

Vedtektsendringer, eierskifte, fond

Endring av disse vedtekter krever tilslutning av minst 2/3 av det samlede antall sameierandeler.

Sameierne er kjent med og vedtar innholdet av det tinglyste dokument som omhandler eiendommens oppstyking i eierseksjoner.

Likeledes vedtas disse vedtekter av undertegnede sameier som bindende for seg og sine rettsetterfølgere. Ved eierskifte skal alltid vedtektene tiltres av den nye seksjonseier. I motsatt fall kan sameiet betrakte overdragelsen som ikke rettsgyldig.

Fond som er opparbeidet i sameiet, kan seksjonseierne ikke kreve utbetalt verken i eiertiden eller når salg finner sted.

I utbyggingsperioden kommer disse vedtekter til anvendelse bare så langt det er rimelig etter forholdene. Byggherren, forretningsføreren og entreprenøren forbeholder seg retten til å fungere som styrer inntil all bebyggelse og anlegg er fullført. Suksessive sameiere kan ikke øve innflytelse i saker vedrørende utbyggingen.

§ 11

Om forståelsen av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved voldgift etter rettergangsloven for tvistemål, kap. 32, med mindre en blir enig om voldgift av annen art.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
