NORDVIK

Vestlisvingen 49

3 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vestlisvingen 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
20	Egenerklæringsskjema
25	Tilstandsrapport
52	Andre vedlegg
219	Kontaktinfo
220	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
223	Forbrukerinformasjon om budgivning
224	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og lys 4-roms selveier med attraktiv beliggenhet!
Opprinnelig 4 sov - 2 herlige balkonger - Garasje - Nært marka!

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 340,-**
Totalpris	**4 762 590,-**
Fellesgjeld	**405 250,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 834,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vestlisvingen 49, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
Dette er en romslig og lys 4-roms selveierleilighet, med idyllisk beliggenhet nær marka. Boligen ligger fint til i 2. etasje, og rommer entré, stue, kjøkken med spiseplass, bad samt tre soverom. Det er utgang til to fine balkonger på tot. 21 m².

Sameiet ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Vestli med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høydepunkter:

- Lys og innholdsrik 4-roms i 2. etg.
- Disponerer garasje i sameiets anlegg
- Opprinnelig 4 soverom, kan tilbakeføres
- Nærheten til butikker, kjøpesenter og kollektivtransport
- Svært gode turmuligheter rett utenfor døra!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 94 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

N

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0189/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vestlisvingen 49, 0986 OSLO
Gnr 99, bnr 46, snr 175 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anne Rusten

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 370 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, soverom/kontor, stue
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 21 kvm. To balkonger

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje, og inneholder:
2. etasje BRA-i 93 m². Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, soverom/kontor, stue
Faa balkong er det tilgang til en utvendig bod på BRA-e 1 m².

I tillegg disponeres en kjellerbod på BRA-e 2 m², samt en garasjeplass på sameiets eiendom.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en svært romslig entré, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er montert knaggoppheng, samt montert garderobeskap. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har god plass til sofaseksjon og tv-møbel. Rommet har en fin grønntone på veggene, samt parkett på gulvet. Det er godt med lysinnslipp fra de store vindusflatene, samt utgang til en

herlig balkong! Uteplassen måler 13 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Det er montert solskjerming på balkongen. I tillegg er det tilgang til en utvendig bod fra balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i motsatt ende av leiligheten, med god plass til stort spisebord. Selger opplyser at kjøkkenet ble oppusset i 2012. Innredningen har profilerte fronter, samt en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er montert skylleplate mellom over- og underskapene. Videre har kjøkkenet opplegg for oppvaskmaskin, samt plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Over komfyren er det tilkoblet en ventilator. Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på 8 m².

Bad:
Baderommet er av svært god størrelse, og er blitt utvidet ved å slå sammen opprinnelig bad, toalettrom og en gang. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin og tilkoblet et vannklosett. Rommet har elstyrt vifte og friskventil i vinduet.

Soverom:
Boligen rommet opprinnelig fire soverom. I dagens planløsning er to av rommene blitt sammenslått for å etablere et større rom. Alle tre soverom har god plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Med boligen disponeres en fast innendørs garasjeplass, nummer 62.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Nytt kjøkken i 2012
- Ny parkett i alle rom med unntatt av to soverom.
- Ny balkongdør til kjøkkensiden i 2016

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert bad i 2009. Gjennomført av Våtrom Entreprenøren AS etter påvist vannskade. Utskifting av sluk. Nye fliser og bakenforliggende plater i dusjnisje og gulv. Legging av membran på berørte områder.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom Entreprenøren AS

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Dette ble gjort før jeg kjøpte leiligheten.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert terrasse utenfor kjøkken i 2013 i regi av sameiet. Betongrehabilitering garasjeanlegg i 2015.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppdatert sikringsskap av tidligere eier. Byttet til led downlights i 2021 av Grorud Elektro Service AS.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Mai 2025

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vertikale stigerør i regi av sameiet i 2015 av Andenæs VVS AS.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Rensing og kontroll utført i regi av sameiet.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Vannlekkasje i avløpsrør som hadde glidd fra hverandre. Utbedret via forsikringsselskap til sameiet i 2018. Flere leiligheter var berørt.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Se over vedr. vannlekkasje i 2018.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Sak vedr. vannlekkasje i 2018, men har ikke rapporten. Mulig sameiet har denne.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført i 2012 ifbm. salg.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Akkurat økt husleie grunnet oppdateringer av tak og terrasser

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.05.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår med varierende årstall. 1990/96 og 2012 samt byggeår.

Dører:
En B-30 og db-39 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 1980 og 2012.(kunde opplyser at terrassedør på kjøkken siden ble montert i 2016)

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til en balkong på 13m2 hvor det er en bod på 1m2.
Utgang fra kjøkken til en balkong på 8m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Bereder er plassert på badet og er på 198 liter og produksjonsår 1992
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksviften er ikke i funksjon på befaringsdag, og ventilasjonsløsningen i våtrommet fremstår mangelfull. Det er ikke påvist tilfredsstillende tilluft, og friskventil i vindu anses ikke som tilstrekkelig eller forskriftsmessig løsning for våtrom.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Utvendig > Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2,2cm igjennom rommet.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Innvendige dører: Dør til det ene soverommet tar i terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt. Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes

ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert. Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel og fryser.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 8 010 kWh. Strømkostnad forrige år: 4 005 kr (inkl. nettleie).

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 834,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel tv, Internett, renovasjon, garasjeplass, trappevask, kommunale avgifter, vaktmestertjenester.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr 3.288,- pr. md.
- Kabel-TV/Internett kr 408,- pr. md.
- Garasje kr 200,- pr. md.
- Kapitalkostnader lån II kr 1.554,- pr. md.
- Kapitalkostnader lån II kr 1.384,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.834,- pr. md.

Felleskostnader og gjeld ble økt våren 2026 grunnet forestående fasaderehabilitering på stuesiden, takrehabilitering med brannsikringstiltak, samt rørfornying av avløp fra U2-leiligheter og bunnledninger.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
RiksTV

Sameiet

Navn og orgnr.
Vestliåsen Boligsameie, orgnr. 971438649

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 3 bygninger med til sammen 180 eierseksjoner. Blant disse 1 stk. tjenesteleilighet.
- Gårds- og bruksnummer 99 – 46. Bygslet areal 22,274 m2
- Sameiets hjemmeside er https://www.vestliaasenbs.no
- Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Gass skal oppbevares ute. Kullgrill er ikke tillatt i Vestliåsen B.S.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
1. Drift og Vedlikehold:
I perioden ble det gjennomført en rekke tiltak for å ivareta eiendommens vedlikehold og daglige drift.
- Teknisk vedlikehold:
  a. To vifter på taket ble byttet i oktober.
  b. To lamper i blokk 9 ble byttet i desember.
  c. Det ble utført service på gressklipperen ("Spider") i november.
- Ytre vedlikehold:
  a. Gjerder på stuesiden ble malt.
  b. Det ble engasjert trefeller som kuttet en del busker for å ivareta friområdene.
  c. Slamsuging av kummer ble gjennomført i september for å sikre god avrenning.
  d. Kumlokket ved bommen utenfor blokk 10 var helt ødelagt, og ble byttet. Samtidig ble det også asfaltert i innkjørselen, og bommen ble justert opp.
  e. Sandkassa på lekeplassen har blitt reparert. Vi har fylt på med sand og byttet stolpene rundt.
  f. Det ble vedtatt rehabilitering av terrasser på stuesiden, samt tak og rør-rehabilitering i U2. Disse arbeidene er i gang, og er forventet ferdig høsten 2026.
- Renhold og avfall: Garasjevask ble gjennomført i mai. Containeren for avfall har blitt tømt 15 ganger i perioden.
- El-bil lading for gjester: Det ble etablert en løsning slik at våre gjester kan lade utendørs når de er på besøk hos oss.
- Orden: Skilt om parkeringsrestriksjoner er montert ved inngangen til garasjene.
Listen over er ikke uttømmende, det er mange småting som skjer gjennom en måned.

2. Sikkerhet og Internkontroll
Det ble iverksatt tiltak for å styrke sikkerheten, samt oppfylt lovpålagte krav om internkontroll.
- Lovpålagt kontroller:
  a. Brannvernkontroll hos beboere ble gjennomført i oktober.
  b. Kontroll av lekeplassen ble utført i oktober.
  c. Aneo gjennomførte internkontroll av ladeanlegget.
- Sikkerhetstiltak og utbedringer:
  a. På grunn av hærverk på fl ere kamera i november måtte elektriker tilkalles for service.
  b. Kamera er montert i garasjen i blokk 11.
  c. Låsekassen på dør til garasje i blokk 9 og inngang 47 ble byttet.
  d. Knust glass i ytterdør i nr. 33 ble byttet i september.
- Garasjeportene: Hörmann har vært på service på garasjeportene fl ere ganger i løpet av året for å sikre driftsstabilitet.

3. Administrative og organisasjonsmessige forhold
Året var preget av et viktig skifte i administrative tjenester.
- Forretningsfører: Vi byttet til Solibo som ny forretningsfører.
- Forsikring: Vi byttet fra Gjensidige til Protector forsikring.
- Trappevask: Vi byttet tilbake til Rydje renhold, etter mye misnøye med det vaskefi rmaet vi skiftet til for noen år siden.
- Bank: Vi refi nansierte lånet vårt og fl yttet det fra OBOS-banken til Handelsbanken.
- Møter: Årsmøte ble avholdt 02.06.25. I styreperioden har det blitt avholdt 11 ordinære styremøter. Vi hadde også et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med rehabiliteringen 18.01.26.
- Bruksnummer: Alle leiligheter fra 2. etasje og oppover

har vært merket med feil bruksnummer, vi har merket om postkasser og informert berørte.
- Vaktmester: Vi har ansatt en ny vaktmester, som skal erstatte Arne Wammer når han går av med pensjon ved nyttår. Han starter i august.
Styret jobber aktivt med å holde våre kostnader så lave som mulig.

4. Uforutsette hendelser og orden
Det har vært registrert noen uforutsette hendelser.
- Vanninntrenging: Regnvann kom inn i kjelleren i blokk 10 etter et massivt regnskyll.
- Skadedyr: Det har vært fl ere tilfeller av veggdyr i leiligheter som har krevd oppfølging.
- Boring og pigging: Flere klager i perioden på at andre ikke overholder tidene for støyende arbeider.
- Lukt: Vi har hatt fl ere saker på lukt i leiligheter som skyldes andre som har koblet ventilator på kjøkkenet inn på ventilasjonsanlegget vårt.
- Brann: Vi har hatt brann i en leilighet.
- Varmepumper: To saker om montering av varmepumper i strid med vedtektene.
- Sneiper: Gjentakende problemer med sneiper som dukker opp når snøen smelter.
- Assistanse: Det har vært fl ere hendelser hvor politi har vært tilstede.

5. Sosiale aktiviteter
To fellesarrangementer ble gjennomført i perioden.
- Dugnad ble avholdt 24.04.25.
- Det ble arrangert juletretenning 30.11.25

Per 19.05.2026 har ikke megler mottatt protokoll fra årsmøtet, og kan dermed ikke gjengi hvilke vedtak som ble fattet under møtet.
Full innkalling ligger vedlagt i salgsoppgaven.

På ekstraordinært årsmøte januar 2026 ble det vedtatt fasaderehabilitering på stuesiden, takrehabilitering med brannsikringstiltak, samt rørfornying av avløp fra U2-leiligheter og bunnledninger. Dette skal finansieres med lån, og det er tatt opp et lån på 40 mill. Andel fellesgjeld er oppdatert og kapitalkostnadene er lagt på felleskostnadene f.o.m. 01.04.26.
Innkalling til eks.ord. møte ligger vedlagt i salgsoppgaven. I dokumentet gjennomgås detaljene rundt prosjektene, samt spesifisering av finansiering for hvert prosjekt.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 405 250,-pr. 01.04.2026

Sameiet har to felles lån:

Informasjon om lån I:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.71.21675
Nominell rente (flyt): 6,20 %
Innfrielsesår: 2040
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2026: kr 30 471 162
Andel av saldo kr 177 278
IN-ordning: Nei

Informasjon om lån II:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.71.29463
Nominell rente (flyt): 6,20 %
Innfrielsesår: 2046
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2026: kr 39 184 438
Andel av saldo kr 227 971
IN-ordning: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 630,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 311 708,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 376 254,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr kan ikke anskaffes uten skriftlig samtykke fra styret. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt (Vestliåsen B.S. vedtekter §16). Ved samtykke er det eiers plikt at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser;
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hund og katt må holdes borte fra lekeplasser og

sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel på terrasser, ved oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Hunder skal føres i bånd inne på vårt område. Eier av hund skal straks fjerne ekskrementer som etterlates på vårt område. Det tillates ikke bjeffing eller annen form for bråk som er til sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 4173725-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 259 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vestlisvingen 49 har en attraktiv og populær beliggenhet på Vestli/Stovner. Det er flotte grøntområder like utenfor døren og kort gangavstand til rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i marka sommer som vinter. Det er barnehager og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og T-bane i nærheten. I tillegg er det kort vei til Stovner senter med et rikelig utvalg av butikker, restauranter, kafeer, post i butikk, apotek med mer. For ytterligere servicetilbud tar kun 10-15 minutter med bil til Oslo sentrum.

Dagligvarehandelen kan du blant annet gjøre på Kiwi, Rema 1000, Spar eller Coop extra. For øvrige servicetilbud ligger Stovner Senter i gangavstand fra leiligheten og utmerker seg som et av Norges største lokalsenter. Senteret har et mangfold av butikker, cafeer, spisesteder, klesforretninger, vinmonopol, bibliotek, post i butikk m.m. På fremsiden av senteret er det etablert Linjeparken som gir området et nytt løft både utseendemessig og som et ekstra tilbud med grøntareal. Med bil er det kun ca. 10 minutter til Lørenskog, hvor du blant annet finner Lørenskog hus og Metro Senter med over 100 butikker og spisesteder og kino. Triaden og Strømmen Storsenter er også andre alternativer til shopping.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler. Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i både Østmarka og Nordmarka. Her er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr varmestue og utlån av utstyr. Verdensparken ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg terrasseblokk på eiendommen datert 23.06.1972. Videre er følgende ferdigattester utstedt for eiendommen:
- Teglfoprblending av gavler, datert 22.11.1995
- Nytt balkongrekkverk, datert 23.10.2015

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Opprinnelig bad og separat toalettrom er blitt slått sammen med en gang, for å danne dagens baderom.
Boligens største soverom, med to vinduer, var opprinnelig to mindre soverom. Lettvegg mellom de to rommene er blitt fjernet for å etablere et større rom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring

godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området rundt er regulert til bolig, grøntområder/friområder, gang-/sykkelvei, kjørevei, fellesareal mm.

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015-2030

Reguleringsplan: 32469, V230372N4, V300970

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

1973/29-183/105 02.01.1973 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om benyttelse. Bestemmelse om veg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 99 BNR: 46
Kommentar: Se vedlagt festekontrakt i salgsoppgaven.

1973/29-358/105 02.01.1973 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 26,400
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
1984/38514-1/105 01.08.1984 ** NYE VILKÅR

1984/45412-3/105 11.09.1984 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV VERDITAKST TIL ENHVER TID GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/45412-2/105 11.09.1984 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 175
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/16249
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 180 SEKSJONER SEKSJON NR 1-4, NR 6-15 OG NR 17 - 180 HAR ANDEL AV SNR 5 OG 16.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Takstmann og fotograf (pakkepris) kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 15.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 15.05.2026
- Energiattest, datert 26.04.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 24.04.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 02.06.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 24.04.2026
- Ferdigattest, datert 23.06.1972, 22.11.1995, 23.10.2015
- Byggemeldte tegninger, datert 23.02.1972
- Festekontrakt
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2026

Megler
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

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

Vestlisvingen 49

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 0.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 7.7 km

Sport

Lille wembley balløkke	4 min
Tokerudåsen ballbane	7 min
Stovner Trimsenter	8 min
STOLT Rommen	18 min

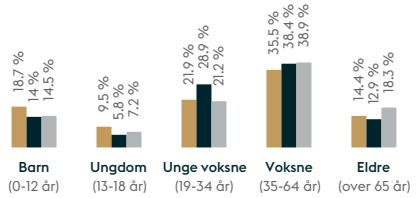
Offentlig transport

Gullberget Linje 5N	4 min 0.3 km
Stovner Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

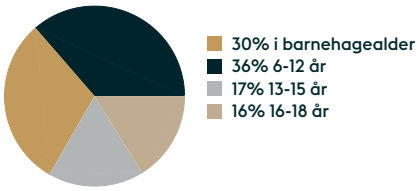
Vestlisvingen barnehage (1-5 å... 50 barn	3 min 0.2 km
Gullberget barnehage (1-6 år) 54 barn	4 min 0.4 km
Karen Aasumb barnehage (3-5 år... 36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øvre Fossum	1 977	743
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



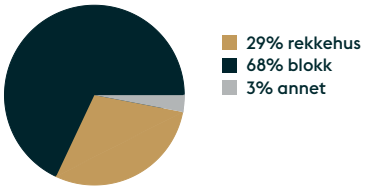
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Vestli	8 min
Meny Stovner	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0189/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestlisvingen 49, 0986 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Anne Rusten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4173662-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert bad i 2009. Gjennomført av Våtrom Entreprenøren AS etter påvist vannskade. Utskifting av sluk. Nye fliser og bakenforliggende plater i dusjnisje og gulv. Legging av membran på berørte områder.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom Entreprenøren AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble gjort før jeg kjøpte leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert terrasse utenfor kjøkken i 2013 i regi av sameiet. Betongrehabilitering garasjeanlegg i 2015.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppdatert sikringsskap av tidligere eier. Byttet til led downlights i 2021 av Grorud Elektro Service AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mai 2025

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vertikale stigerør i regi av sameiet i 2015 av Andenæs VVS AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rensing og kontroll utført i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vannlekkasje i avløpsrør som hadde glidd fra hverandre. Utbedret via forsikringsselskap til sameiet i 2018. Flere leiligheter var berørt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se over vedr. vannlekkasje i 2018.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Sak vedr. vannlekkasje i 2018, men har ikke rapporten. Mulig sameiet har denne.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført i 2012 ifbm. salg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Akkurat økt husleie grunnet oppdateringer av tak og terrasser

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0189/26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vestlisvingen 49, 0986 OSLO
OSLO kommune
gnr. 99, bnr. 46, snr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3650 **Eiendomsverdi ref nr:** BY1025

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår med varierende årstall. 1990/96 og 2012 samt byggeår.

En B-30 og db-39 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 1980 og 2012.(kunde opplyser at terrassedør på kjøkken siden ble montert i 2016)

Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m2 hvor det er en bod på ca 1m2.
Utgang fra kjøkken til en balkong på ca 8m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte og friskventil i vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse

Beskrivelse av eiendommen

og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på 198 liter og produksjonsår 1992

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

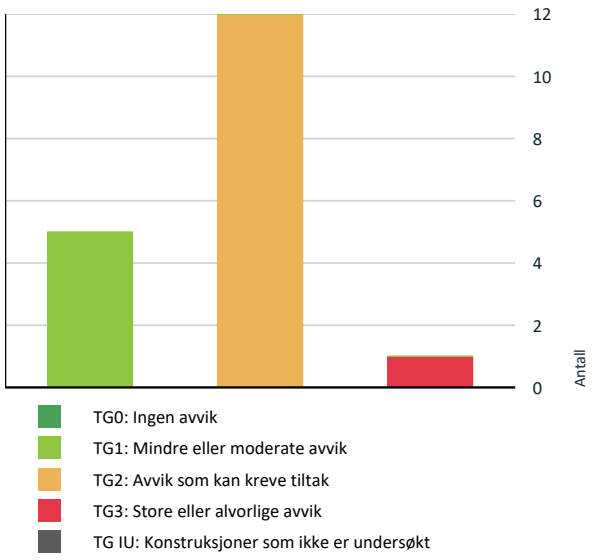
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

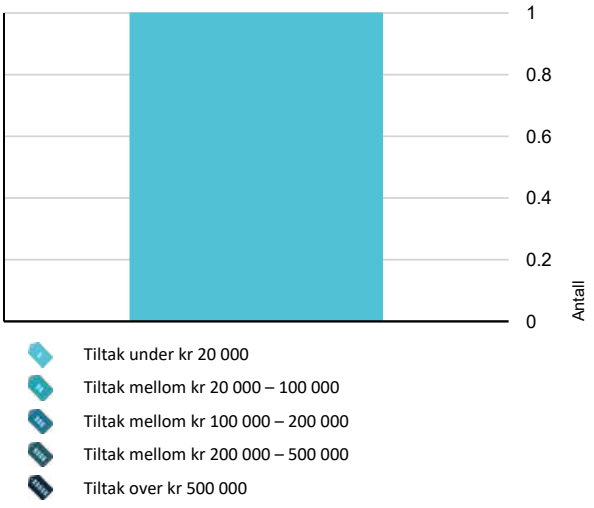
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår med varierende årstall. 1990/96 og 2012 samt byggeår.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-39 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 1980 og 2012.(kunde opplyser at terrassedør på kjøkken siden ble montert i 2016)

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m2 hvor det er en bod på ca 1m2.
Utgang fra kjøkken til en balkong på ca 8m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2,2cm igjennom rommet.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til det ene soverommet tar i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dør:
Konsekvens
Redusert funksjon ved åpning og lukking.
Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak
Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.
Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.
Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte og friskventil i vinduet.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann

anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.
Konsekvens:
Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.
Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.
Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:
Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Hjelpesluk i dusjsonen.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og friskventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

• Det er avvik:

Avtrekksviften er ikke i funksjon på befaringsdag, og ventilasjonsløsningen i våtrommet fremstår mangelfull. Det er ikke påvist tilfredsstillende tilluft, og friskventil i vindu anses ikke som tilstrekkelig eller forskriftsmessig løsning for våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekk funger ikke.
Konsekvens:
Økt risiko for fuktskader, kondens og muggvekst.
Redusert uttørking etter dusj og generell fuktbelastning på konstruksjoner.
Forringet inneklima.
Over tid risiko for skade på vegger, himling, innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Feilsøking av avtrekkssystem: kontroll av viftemotor, elektrisk tilkobling, styring og kanalforbindelser.
Rens av vifte og kanaler ved tilstopping.
Eventuell utskifting av defekt vifte.
Kontroll og sikring av tilstrekkelig tilluft (dørspalte eller ventil må være åpen).
Funksjonstest etter utbedring.

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilluft
Konsekvens:
Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

Estimering er kun satt til utskifting av vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom/kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det er utført hulltaking uten at det er påvist fukt i konstruksjonen. Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å merke rørkursene i fordelerskap slik at de enkelt kan knyttes til tilhørende tappesteder. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og bidrar til bedre oversikt, tryggere drift og mer effektiv håndtering ved fremtidige arbeider.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufting på rom
Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på badet og er på 198 liter og produksjonsår 1992

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Alder:
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:
Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Tilstandsrapport

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong med utgang fra stue er målt til 59 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2. Etasje	93	1		94	21
Kjeller		2		2	
SUM	**93**	**3**			**21**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, soverom/kontor, stue	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Anne Rusten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	46	0	175	22259.4 m²	Seeiendom.no	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Vestlisvingen 49

Hjemmelshaver
Rusten Anne, Oslo Kommune

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Eierandel
94 / 16249

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Festet tomt på 22 259,40m2

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Rehab. av bad i 2009, Våtrom Entreprenøren AS.
-Ny kjøkkeninnredning fra IKEA 2012, ny parkett stue.
-Ny terrassedør på kjøkken 2016, Tømrer Geir Holmsen
-Vannlekkasje i avløpsrør 2018, flere leiligheter berørt, utført i regi av sameiet/Polygon og dekket av sameiets forsikring.
-Nye downlights/termostat bad i 2021 utført av Grorud Elektro Service AS.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Rehab. av terrasser på kjøkkenside 2013
-Rehab. av garasjeanlegg og utskifting av stigerør 2015
-Fasaderehabilitering, takrehabilitering og rehabilitering av avløp fra U2 leiligheter, påbegynt feb. 2026

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	12.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.01.2021	Grorud Elektro Service AS	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	30.06.2025	Omexom Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei
Beskrivelse på badet	01.07.2009	Våtrom Entreprenøren AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BY1025

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Vestlisvingen 49, 0986 OSLO**	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286892**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80673124**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **175**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 327 kWh**



Vestlisvingen 49, 0986 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Vestlisvingen 49, 0986 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: 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.Kjøl - 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordvik Lillestrøm
E-post: m.eilertsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Vestliåsen Boligsameie**

Megleropplysninger 24.04.2026
Vi viser til forespørsel av 23.04.26

Boligselskap:	Vestliåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971 438 649
Gnr./bnr:	99 / 46
Eier(e):	Anne Rusten
Seksjons-/andelsnr:	175
Adresse:	Vestlisvingen 49, 0986 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vestliasen/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/vestliasen/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 4173725-1.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer en garasjeplass.

Informasjon om lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.71.21675
Nominell rente (flyt):	6,20 %
Innfrielsesår:	2040
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 30 471 162
Andel av saldo	kr 177 278
IN-ordning:	Nei

Informasjon om lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.71.29463
Nominell rente (flyt):	6,20 %
Innfrielsesår:	2046
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 39 184 438
Andel av saldo	kr 227 971
IN-ordning:	Nei

Total andel gjeld: kr 405 250

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.288,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 408,- pr. md.
Garasje	kr 200,- pr. md.
Kapitalkostnader lån II	kr 1.554,- pr. md.
Kapitalkostnader lån II	kr 1.384,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.834,- pr. md.

På ekstraordinært årsmøte januar 2026 ble det vedtatt fasaderehabilitering på stuesiden, takrehabilitering med brannsikringstiltak, samt rørfornying av avløp fra U2-leiligheter og bunnledninger. Dette skal finansieres med lån, og det er tatt opp et lån på 40 mill. Andel fellesgjeld er oppdatert og kapitalkostnadene er lagt på felleskostnadene f.o.m. 01.04.26.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 630	kr 202 888

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Vestliåsen Boligsameie
11. mai 2026



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøtet er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

SKRIFTLIG AVSTEMNING

Styret besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemning.

Skriftlig avstemning innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møtet elektronisk.

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet, vil det åpnes opp for avstemning over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenken du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per e-post på tidspunktet avstemningen åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemningsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot, eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 07.05.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Vestliåsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved skriftlig avstemning. I forkant av den skriftlige avstemningen vil det avholdes et informasjonsmøte.

Dato for informasjonsmøte: **mandag 11.05.2026**
Tidspunkt: **18:00**
Sted: **Auditoriet, Tokerud skole**

Det vil også være et digitalt informasjonsmøte for de som ikke har anledning til å stille på Tokerud skole.

Digitalt informasjonsmøte: **onsdag 13.05.2026**
Tidspunkt: **21:00**
Nettside: **https://zoom.us/join**
Meeting ID: **817 5518 5130**
Passcode: **885842**

Åpent for skriftlig avstemning: 11.05.2026 kl. 20.00 til og med 17.05.2026 kl. 23.30.

Du kan ta bilde av koden på telefonen din, eller trykke på linken under for å komme til skjemaet for avstemningen.

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

1. Avvikle den kollektive TV-avtalen
2. IN-ordning
3. Parkering ved jul og nyttår
4. Nye vedtekter

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Helge Olav Helgesen.

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Mats Gulbrandsen Viken.
Som protokollvitne foreslås Britt Lindhart og Arne Wammer.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 **Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder:	Helge Olav Helgesen	På valg: 2027
Styremedlem:	Anne-Marit Nordhagen Pedersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Nassira Abbelloui	På valg: 2026
Styremedlem:	Yousaf Mohammad	På valg: 2026
Styremedlem:	Marek Palma	På valg: 2026
Varamedlem:	Bente Bratvold	På valg: 2026
Varamedlem:	Britt Lindhart	På valg: 2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://www.vestliaasenbs.no
Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret. Styret og vaktmester har ikke telefontid, og all kontakt må gjøres via vår nettside eller via vår postkasse på vaktmesterbua.

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Ernst & Young AS**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring AS**
Polisenummer: **4173662-1.1**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

1. Drift og Vedlikehold

I perioden ble det gjennomført en rekke tiltak for å ivareta eiendommens vedlikehold og daglige drift.

- **Teknisk vedlikehold**:
  a. To vifter på taket ble byttet i oktober.
  b. To lamper i blokk 9 ble byttet i desember.
  c. Det ble utført service på gressklipperen ("Spider") i november.
- **Ytre vedlikehold**:
  a. Gjerder på stuesiden ble malt.
  b. Det ble engasjert trefeller som kuttet en del busker for å ivareta friområdene.
  c. Slamsuging av kummer ble gjennomført i september for å sikre god avrenning.
  d. Kumlokket ved bommen utenfor blokk 10 var helt ødelagt, og ble byttet. Samtidig ble det også asfaltert i innkjørselen, og bommen ble justert opp.
  e. Sandkassa på lekeplassen har blitt reparert. Vi har fylt på med sand og byttet stolpene rundt.
  f. Det ble vedtatt rehabilitering av terrasser på stuesiden, samt tak og rør-rehabilitering i U2. Disse arbeidene er i gang, og er forventet ferdig høsten 2026.
- **Renhold og avfall**: Garasjevask ble gjennomført i mai. Containeren for avfall har blitt tømt 15 ganger i perioden.
- **El-bil lading for gjester**: Det ble etablert en løsning slik at våre gjester kan lade utendørs når de er på besøk hos oss.
- **Orden**: Skilt om parkeringsrestriksjoner er montert ved inngangen til garasjene.

Listen over er ikke uttømmende, det er mange småting som skjer gjennom en måned.

2. Sikkerhet og Internkontroll

Det ble iverksatt tiltak for å styrke sikkerheten, samt oppfylt lovpålagte krav om internkontroll.

- **Lovpålagt kontroller**:
    a. Brannvernkontroll hos beboere ble gjennomført i oktober.
    b. Kontroll av lekeplassen ble utført i oktober.
    c. Aneo gjennomførte internkontroll av ladeanlegget.
- **Sikkerhetstiltak og utbedringer**:
    a. På grunn av hærverk på flere kamera i november måtte elektriker tilkalles for service.
    b. Kamera er montert i garasjen i blokk 11.
    c. Låsekassen på dør til garasje i blokk 9 og inngang 47 ble byttet.
    d. Knust glass i ytterdør i nr. 33 ble byttet i september.
- **Garasjeportene**: Hörmann har vært på service på garasjeportene flere ganger i løpet av året for å sikre driftsstabilitet.

3. Administrative og organisasjonsmessige forhold

Året var preget av et viktig skifte i administrative tjenester.

- **Forretningsfører**: Vi byttet til Solibo som ny forretningsfører.
- **Forsikring**: Vi byttet fra Gjensidige til Protector forsikring.
- **Trappevask**: Vi byttet tilbake til Rydje renhold, etter mye misnøye med det vaskefirmaet vi skiftet til for noen år siden.
- **Bank**: Vi refinansierte lånet vårt og flyttet det fra OBOS-banken til Handelsbanken.
- **Møter**: Årsmøte ble avholdt 02.06.25. I styreperioden har det blitt avholdt 11 ordinære styremøter. Vi hadde også et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med rehabiliteringen 18.01.26.
- **Bruksnummer**: Alle leiligheter fra 2. etasje og oppover har vært merket med feil bruksnummer, vi har merket om postkasser og informert berørte.
- **Vaktmester**: Vi har ansatt en ny vaktmester, som skal erstatte Arne Wammer når han går av med pensjon ved nyttår. Han starter i august.

Styret jobber aktivt med å holde våre kostnader så lave som mulig.

4. Uforutsette hendelser og orden

Det har vært registrert noen uforutsette hendelser.

- **Vanninntrenging**: Regnvann kom inn i kjelleren i blokk 10 etter et massivt regnskyll.

- **Skadedyr**: Det har vært flere tilfeller av veggdyr i leiligheter som har krevd oppfølging.
- **Boring og pigging**: Flere klager i perioden på at andre ikke overholder tidene for støyende arbeider.
- **Lukt**: Vi har hatt flere saker på lukt i leiligheter som skyldes andre som har koblet ventilator på kjøkkenet inn på ventilasjonsanlegget vårt.
- **Brann**: Vi har hatt brann i en leilighet.
- **Varmepumper**: To saker om montering av varmepumper i strid med vedtektene.
- **Sneiper**: Gjentakende problemer med sneiper som dukker opp når snøen smelter.
- **Assistanse**: Det har vært flere hendelser hvor politi har vært tilstede.

5. Sosiale aktiviteter

To fellesarrangementer ble gjennomført i perioden.

- Dugnad ble avholdt 24.04.25.
- Det ble arrangert juletretenning 30.11.25

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Årsregnskap 2025

for

Vestliåsen Boligsameie

Orgnr: 971 438 649

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**3 080 427**	**3 503 967**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 311 708	611 783
Avskriving	48 680	48 560
Nytt lån	31 127 869	0
Avdrag lån	32 310 420	1 083 884
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**177 837**	**-423 541**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 258 264**	**3 080 427**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	4 060 051	3 416 382
Kortsiktig gjeld	801 787	335 955
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 258 264**	**3 080 427**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	10 828 430	10 224 974	10 882 344	11 376 677
Annen driftsrelatert inntekt	3	86 881	117 946	0	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 915 311	10 342 920	10 882 344	11 421 677
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	903 099	767 207	737 000	1 133 662
Styrehonorar	5	220 000	220 000	220 000	230 000
Forsikring	6	837 485	775 404	750 000	800 000
Forretningsførsel	7	180 681	297 934	176 000	184 100
Revisjon		12 613	11 945	13 000	13 200
Kommunale avgifter		2 529 421	2 313 540	2 300 500	2 573 352
Eiendoms- og festeavgift		316 880	0	317 000	317 000
Avskrivninger	8	46 680	48 560	0	0
Kabel-TV/Internett		868 053	810 141	777 690	898 906
Kostnader sameie		28 906	0	10 000	30 000
Vedlikehold	9	761 406	1 103 014	996 000	686 443
Vaktmestertjenester		47 364	0	70 000	20 000
Renhold		272 304	0	270 000	299 700
Andre driftskostnader	10	388 400	1 107 986	425 188	649 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 706 281**	**7 712 775**	**7 392 378**	**8 155 663**
DRIFTSRESULTAT		**3 209 030**	**2 630 145**	**3 489 966**	**3 266 014**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	11	215 666	233 339	0	0
Finanskostnader		2 112 987	2 251 701	2 256 660	1 889 760
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 897 322**	**2 018 362**	**2 256 660**	**1 889 760**
Resultat		**1 311 708**	**611 783**	**1 233 306**	**1 376 254**
DISPONERING					
Overføring til/fra egenkapital	12	1 311 708	611 783		
SUM DISPONERING		**1 311 708**	**611 783**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Boliger inkl tomter	13	45 443	46 942
Garasjer	13	1 500	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**46 942**	**95 622**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-6 689	15 095
Forskuddsbetalte kontingenter	14	818 311	59 433
Andre kortsiktige fordringer		0	4 615
Bankinnskudd		3 248 429	3 337 239
SUM OMLØPSMIDLER		**4 106 993**	**3 512 004**
SUM EIENDELER		**4 106 993**	**3 512 004**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	-27 607 802	-28 919 515
SUM EGENKAPITAL		**-27 607 802**	**-28 919 515**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	30 913 013	32 095 564
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 913 013**	**32 095 564**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		644 223	234 917
Skyldig offentlige avgifter	16	59 296	10 990
Annen kortsiktig gjeld	17	98 268	90 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		**801 787**	**335 955**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 106 993**	**3 512 004**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	6 886 532
Kabel-TV/Internett	781 920
Kapitalkostnader	2 621 328
Parkering	41 500
Garasjer	477 000
Salg av fjernkontroll og annet	20 150
Sum innkrevde felleskostnader	**10 828 430**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	76 944
Annen inntekt	9 937
Sum annen driftsrelatert inntekt	**86 881**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	659 181
Feriepenger	82 398
Annen oppgavepliktig godtgjørelse - ikke arbeidsgiveravgiftspliktig	876
Arbeidsgiveravgift	135 416
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	11 618
Pensjonskostnader	12 801
Trekkpliktig del av reise	810
Sum personalkostnader	**903 099**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 220 000.

NOTE 6 - FORSIKRING

Forsikring bygning	829 782
Andre forsikringer	7 703
Sum forsikring	**837 485**

NOTE 7 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.01.2023-31.12.2025	176 000
Regnskapshonorar OBOS	4 681
Sum forretningsførsel	**180 681**

NOTE 8 - AVSKRIVNINGER

Anskaffelseskost pr 01.01	48 680
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	242 500
Akkumulerte nedskrivinger pr 31.12	0
Bokført verdi pr 01.01	48 680
Årets avskrivning	48 680
Bokført verdi pr 31.12	**0**

NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	57 390
Vedlikehold VVS	169 676
Vedlikehold elektro	90 899
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	132 242
Vedlikehold brannsikring	75 467
Vedlikehold parkering/garasje	127 269
Serviceavtale brannsikring	14 410
Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 625
Vedlikehold teknisk anlegg	50 587
Aviser, tidsskrifter	1 750
Dører og porter	26 092
Sum vedlikehold	**761 406**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 057
Skadedyr/soppkontroll	14 658
Containerleie	68 420
Snøbrøyting/gressklipping	30 438
Leie datasystemer	520
Verktøy og redskap	2 321
Inventar	243
Driftsmaterialer	42 722
Datautstyr og -rekvisita	40 490
Programvare/lisenser	6 038
Nøkler og låser	23 655
Navnskilt og postkasser	17 241
Egenandeler forsikring	20 000
Kostnader dugnad	1 269
Fellesarrangement	5 147
Konsulenthonorar	5 580
Juridisk bistand	24 185
Annen fremmed tjeneste	8 990
Annen kontorkostnad	1 250
Telefon	13 604
Drivstoff, biler/maskiner	12 220
Annen kostnad, biler/maskiner	400
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	1 890
Kontingenter	2 933
Gaver	14 330
Styremøter	1 532
Generalforsamling/årsmøte	3 513
Øredifferanser	-4
Bank- og andre transaksjonskostnader	11 457
Velferdskostnader	5 000
Annen kostnad	5 620
Konstanterte tap på fordringer	680
Sum andre driftskostnader	**388 400**

NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	131 883
Kundeutbytte forsikring	83 783
Sum finansinntekter	**215 666**

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-28 919 515
Overført til/fra egenkapital	1 311 708
Opptjent egenkapital 31.12	**-27 607 807**

NOTE 13 - ANLEGGSMIDLER

Boliger inkl. tomter	45 442
Garasjer	1 500
Sum anleggsmidler	**46 942**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr 16.

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	705 001
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	95 752
Andre forskuddsbetalte kostnader	17 558
Sum forskuddsbetalte kostnader	**818 311**

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**	**OBOS**
Lånenummer	9492.71.21675	9820.74.74606
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2025	2015
Løpetid	14 år 11 mnd	25 år
Innfrielsesår	2040	2025
Rentesats (nominell)	6,20 %	6,90 %
Opprinnelig lånebeløp	**31 127 689**	
Lånesaldo 01.01	31 127 869	32 095 564
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	214 856	32 095 564
Låneslado 31.12	**30 913 013**	**0**

NOTE 16 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	30 173
Skyldig arbeidsgiveravgift	17 505
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	11 618
Sum skyldige offentlige avgifter	**59 296**

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	82 398
Påløpt rente	10 502
Annen påløpt kostnad	3 931
Utlegg	1 437
Sum annen kortsiktig gjeld	**98 268**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Revisjonsberetningen
Den kom ikke til styret før innkallingen ble sendt ut. Den vil derfor ettersendes så fort den er klar.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr 230 000. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 3 styremedlemmer
Britt Lindhart stiller til valg som styremedlem for 1 år
Yousaf Mohammad stiller til valg som styremedlem for 2 år
Nassira Abdellaoui stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlem
Bente Bratvold stiller til valg som varamedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Avvikle den kollektive TV-avtalen

Forslagsstiller:
Seksjonseier Tore Pedersen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Tore Pedersen har kommet med forslag om å si opp den kollektive avtalen vi har med RiksTV. Ønsket er at RiksTV kun belastes av de som ønsker denne tjenesten, på linje med lading av elbiler.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Den kollektive TV-avtalen fra Riks-TV sies opp snarest mulig.

Styrets vurdering:
Blir dette forslaget stemt for, så vil styret bistå de som ønsker å ha lineær TV fra RiksTV videre. I dag betaler hver seksjon kr 408/mnd for TV og Internett. Sies denne avtalen opp, så vil denne varelinjen settes til kr 140 for å dekke kostnadene for Internett. Sameiet har enda ikke fått varsel fra OBOS Nett om prisjustering for 2026. RiksTV har varslet en økning på kr 8,50 per seksjon per måned, som enda ikke er håndtert av styret.

6.2 IN-ordning

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
IN-ordning er en ordning hvor seksjonseier kan nedbetale fellesgjelden på sin seksjon.

Dette kan skje to ganger pr. år ved terminforfall av felleslånet.

Eks. : Om lånet på din leilighet er kr 240.000,-, har du anledning til å nedbetale hele beløpet eller deler av beløpet, men minstebeløpet må være kr 60 000. pr innbetaling.

Om du ønsker en slik ordning, betaler du et etableringsgebyr til forretningsfører på kr 6 000.

Videre vil også en slik ordning gjøre at dine felleskostnader går ned, avhengig av hvor mye du betaler inn.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Sameiet har etablert en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i tilknytning til sameiets felleslån i Handelsbanken. Ordningen gir den enkelte seksjonseier rett til, helt eller delvis, å innbetale sin forholdsmessige andel av sameiets felleslån i forkant av lånets ordinære nedbetalingsplan. Ordningen administreres av styret og sameiets forretningsfører i samsvar med avtale med långiver.

6.3 Parkering ved jul og nyttår

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Nytt punkt settes inn som 4.3 i ordensreglene:

Gjester som besøker beboere i Vestliåsen boligsameie har mulighet til å benytte sameiets gjesteparkeringsplasser.

For at gjesteparkering skal være gyldig, må beboer registrere kjøretøyets registreringsnummer ved ankomst, i henhold til gjeldende instruksjoner. Det er beboernes ansvar å sørge for at gjestens kjøretøy er korrekt registrert.

Sameiet benytter P-Service for parkeringskontroll. Alle henvendelser og eventuelle klager knyttet til kontrollsanksjoner skal rettes direkte til P-Service, og ikke til styret.

Unntak: Det er ikke nødvendig å registrere gjesteparkering den 24., 25. og 26. desember, samt 31. desember og 1. januar.

6.4 Nye vedtekter

Forslagsstiller:
Styret/Solibo

Forslagsstillers saksfremstilling:
Solibo har bistått styret med gjennomgang av dagens vedtekter og utforming av nye vedtekter som er i tråd med ny gjeldende eierseksjonslov. Det er i denne forbindelse også foretatt en generell gjennomgang av sameiets vedtekter med tanke på forenkling og tydeliggjøring som vil være både i styrets og seksjonseiernes interesser.

Solibo anbefaler at det utformes og vedtas et helt nytt sett med vedtekter for sameiet som bygger på standardvedtekter etter den nye eierseksjonsloven, med tilpasninger for spesielle bestemmelser i dagens gjeldende vedtekter. Dette for å sikre at man unngår løsninger i vedtektene som er i motstrid eller fremstår uklare i forhold til ny eierseksjonslov. Forslaget til nye vedtekter er kvalitetssikret av intern advokat i Solibo og i samråd med sameiets styre.

Vedlagt følger forslaget til nye vedtekter for sameiet (vedlegg 1). For ordens skyld følger også dagens gjeldende vedtekter for sameiet vedlagt (vedlegg 2). På denne måten kan man lett sammenligne dagens vedtekter og de konkrete forslagene til endringer.

Forslaget til nye vedtekter viderefører enkelte spesielle bestemmelser i dagens vedtekter, men inneholder også enkelte nye bestemmelser og avklaringer mht. blant annet slikt som styrets handlingsmuligheter i tilfellet seksjonseiere misligholder sine forpliktelser overfor sameiet.

Ved vedtagelse av forslaget vil sameiet få et helt nytt sett med vedtekter som både er i tråd med ny eierseksjonslov og som viderefører de spesielle bestemmelser som eventuelt måtte fremgå av sameiets nåværende vedtekter. Slik sett er både den enkelte seksjonseiers og fellesskapets interesser ivaretatt på en god og betryggende måte.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet (tidligere kjent som sameiermøtet), jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Det er i forslaget til nye vedtekter ikke lagt opp til endringer som eventuelt krever tilslutning eller strengere flertallskrav fra seksjonseiernes side.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Forslaget til nye vedtekter for sameiet godkjennes i sin helhet som fremlagt.

Skriftlig avstemning

Sett kryss under det valget du ønsker å stemme på i sakene.

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Forslag til møteleder fremgår av innkallingen.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Forslag til protokollfører og protokollvitne fremgår av innkallingen.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

1.3. Registrering av stemmeberettige

Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer. Antall avgitte stemmer og eventuelle fullmakter vil fremgå av protokollen etter gjennomført årsmøte.

1.4. Godkjenning av innkallingen og måten møtet gjennomføres på

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

2. Årsrapport for 2025

Årsrapporten følger vedlagt i innkallingen.

Årsrapporten tas kun til orientering, og stemmes ikke over.

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for siste år følger vedlagt innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes, og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

4. Godtgjørelse til styret
Styret har foreslått en godtgjørelse for den gjennomførte styreperioden. Se innkallingen for beløp. Styret fordeler honoraret internt.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Styremedlemmer

	Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme
Yousaf Mohammad			
Nassira Adbellaoui			
Britt Linhart			

5.2. Varamedlemmer

	Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme
Bente Bratvold			

6. Innkommende forslag

6.1. Avvikle den kollektive TV-avtalen

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

6.2. IN-ordning

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

6.3. Parkering ved jul og nyttår

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

6.4. Nye vedtekter

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

STEMMESEDDEL SENDES TIL:

Legges i postkassen på vaktmesterboden bak container

eller

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 OSLO

Stemmeseddelen kan også skannes og sendes til e-postadressen du mottok innkallingen fra.

Husk at eventuell fullmakt må vedlegges dersom noen skal avgi stemme på dine vegne.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr** . _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

VEDTEKTER

FOR

VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

(org.nr. 971 438 649)

Vedtatt på årsmøte 11.05.2026
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Vestliåsen Boligsameie.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av 180 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 46 i Oslo kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjon nr. 16 som er vaktmesterleiligheten, eies av seksjonseierne i felleskap. Denne seksjonen har ikke stemmerett på årsmøte.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttige formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. De forhold som følger av eierseksjonsloven § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere til boligseksjonene.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. De forhold som følger av eierseksjonsloven § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseieren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlemmers funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Skriftlig samtykke fra styret skal innhentes før anskaffelse. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 212 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 212 som fellesareal

PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL, MIDLERTIDIG ENERETT

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Samtlige seksjoner har midlertidig enerett til en parkeringsplass på sameiets fellesarealer. Oversikt over hvilken seksjon som har eksklusiv bruksrett til hvilken plass, følger vedlagt disse vedtekter.

(2) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

(3) Leier har ikke rett til å bruke plassen før godkjenning er gitt.

(4) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. 11.05.2026.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnader knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(5) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder, men er ikke begrenset til tiltak som oppsetting/montering av antanner/parabol, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, fastmontert belysning og lignende.

(2) Tilsvarende som ved punkt 5-5 (1), gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(3) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(4) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(5) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert som nevnt over i punkt 5-5 (1), (2) og (3), må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillatt.

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

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE OG SANKSJONER

7-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7-4 Pålegg om retting – sameiets rett til å utføre tiltak for eiers regning
(1) Dersom en seksjonseier, eller annen person seksjonseier er ansvarlig for, handler i strid med lov, vedtekter ordensregler eller gyldige vedtak som kan kreves rettet, kan styret gi skriftlig pålegg om retting med en rimelig frist.

(2) Etterkommes ikke pålegget om retting innen fristen, kan styret (i) selv sørge for at retting gjennomføres, eller (ii) engasjere tredjepart for å gjennomføre rettingen, for seksjonseierens regning, når dette er nødvendig for å bevare eiendommen, avverge skade/ulempe eller stanse ett rettstridig forhold.

(3) Seksjonseieren plikter å dekke sameiets dokumenterte og nødvendige kostnader ved retting, herunder administrasjonskostnader. Kravet kan inndrives som en felleskostnad.

7-5 Ulovlige tiltak/endringer – stans, tilbakeføring og kostnadsansvar
(1) Tiltak i bruksenheten, tilleggsdel eller på/ved fellesareal som krever samtykke etter lov/vedtekter/vedtak, må ikke iverksettes før skriftlig samtykke foreligger.

(2) Tiltak som er igangsatt eller gjennomført uten nødvendig samtykke, kan styret kreve stanset og/eller tilbakeført. Styret kan fastsette frist for stans/tilbakeføring.

(3) Etterkommes ikke kravet, kan styret sørge for stans/tilbakeføring på seksjonseierens regning, jf. 7-4.

(4) Seksjonseieren hefter også for kostnader knyttet til undersøkelser, prosjektering og nødvendige sikringstiltak som utløses av det ulovlige tiltaket.

7-6 Misbruk av fellesareal – fjerning av gjenstander, lagring og kostnader
(1) Fellesareal må ikke benyttes på en måte som hindrer eller forringer andres bruk, herunder hensetting/lagring av gjenstander, avfall og løsøre.

(2) Ved mislighold kan styret gi skriftlig varsel med frist for frivillig fjerning. Dersom fristen oversittes, kan styret fjerne gjenstandene.

(3) Styret skal ved fjerning opptre aktsomt og om mulig sørge for forsvarlig oppbevaring i en rimelig periode før eventuell avhending. Kostnader ved fjerning, oppbevaring og avhending bæres av seksjonseieren.

7-7 Gebyr ved konkrete overtredelser
(1) Styret kan ilegge seksjonseier overtredelsesgebyr ved overtredelse av konkrete regler fastsatt til sikring av god orden, sikkerhet og forsvarlig bruk av eiendommen, herunder ved:

a) manglende eller ikke-funksjonsdyktig røykvarsler og/eller brannslokningsutstyr i bruksenheten,
b) ulovlig frakobling, omkobling eller annen manipulering av ventilasjon, herunder ulovlig tilkobling av kjøkkenvifte/matavtrekk til sameiets ventilasjonsanlegg

og/eller unnlatelse av å etterkomme styrets pålegg om retting,

c) hensetning/ /oppbevaring av gjenstander på terrasser, i garasje eller på andre fellesarealer i strid med vedtekter, ordensregler eller styrets skriftlige pålegg, når forholdet er til skade, ulempe eller sjenanse, eller medfører brannfare/skadedyrfare,
d) blokkering av rømningsveier, herunder på terrasser eller andre arealer som fungerer som rømningsvei, eller på annen måte hindre fri ferdsel/evakuering.

(2) Gebyret kan ilegges per overtredelse eller per påbegynt døgn, med sats fastsatt av årsmøte eller styret. Gebyret skal stå i rimelig forhold til formålet og må ikke ha karakter av straff.

(3) Ileggelse skal varsles skriftlig med kort begrunnelse og informasjon om hvordan seksjonseieren kan be om styrets behandling på nytt.

(4) Der hvor det er praktisk mulig (for eksempel i garasjeanlegg og andre fellesarealer), skal reglene som kan utløse gebyr og gjeldende satser i tillegg kunngjøres ved oppslag og/eller skilting.

(5) Ileggelse av overtredelsesgebyr er ikke til hinder for at styret samtidig eller senere gir pålegg om retting, krever dekning av sameiets dokumenterte merkostnader eller benytter øvrige misligholdsbeføyelser etter lov og vedtekter.

7-8 Saksbehandling og dokumentasjon i misligholdssaker
(1) Før styret ilegger sanksjoner eller iverksetter tiltak etter dette kapittel, skal saken som hovedregel behandles i styremøte og protokolleres med en kort begrunnelse.

(2) Styret kan kreve at klager og berørte fører skriftlig hendelseslogg ved gjentatte forhold. Styret kan fastsette format og periode for loggføring.

(3) I saker hvor styret vurderer vesentlig mislighold og de mest inngripende sanksjonene, skal styrevedtaket angi (i) hvilke forhold som påtales, (ii) hvorfor forholdet anses vesentlig, (iii) hvilke sanksjoner/rettslige skritt som vurderes, og (iv) hvem som gis fullmakt til videre oppfølgning.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 4 andre styremedlemmer, med 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøtet er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk

kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én

seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Seksjon nr. 16 (vaktmesterleiligheten) har ikke stemmerett.

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

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

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse

seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
c) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
d) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11. DIVERESE OPPLYSNINGER

11-1 Definisjoner

I disse vedtekter menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En

bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

12. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

V E D T E K T E R

for

Vestliåsen Boligsameie, org. nr. 971438649

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Sist endret på digitalt årsmøte 28.5. – 31.5.2024.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vestliåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.9.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 180 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 46 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjon nr. 16 som er vaktmesterleiligheten, eies av sameierne i fellesskap. Denne seksjonen avgir ikke stemme ved årsmøter.

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

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

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Korttidsutleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Det samme gjelder ny seksjonseieres/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

2-2 Godkjenning av ny eier
*(*1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (Ref. § 6 i Eierseksjonsloven). De forhold som der er nevnt er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere til boligseksjonene.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (Ref. § 6 i Eierseksjonsloven). De forhold som der er nevnt er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Skriftlig samtykke fra styret skal innhentes før anskaffelse. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett for inneværende driftsår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Seksjon nr. 16 (vaktmesterleiligheten) har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

(Revidert 08.02.2026)

ORDENSREGLER
for
VESTLIÅSEN
BOLIGSAMEIE



For å sikre beboernes trivsel i Vestliåsen B.S., er det utarbeidet ordensregler som skal medvirke til et hyggelig og godt bofellesskap. Beboerne plikter å følge disse. Ordensreglene gjelder hele boligsameiets område.

Hver sameier kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene.

Reglene gjelder for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte seksjon.

Vesentlige eller gjentatte brudd på ordensreglene anses som mislighold av sameiernes plikter overfor boligsameiet, og styret kan etter vedtektenes §19 kreve fraflytting og salg av seksjonen.

1. Leilighetene

1.1. Ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og kl 0700. Dette gjelder også balkonger/terrasser. For øvrig må det tas alminnelige hensyn til naboer.

Det oppfordres til å varsle naboer innen rimelig tid om sosiale arrangementer.

1.2. Byggestøy

Byggestøy, vedlikeholdsarbeid kan kun foregå mellom kl 08-2000 mandag – fredag, og mellom kl 0900 – 1700 på lørdager.

Pigging og boring i betong, tillates kun mellom kl 08-1600 mandag – fredag.

Ingen slik støy tillates på søndager, julaften, påskeaften, helligdager og offentlige høytidsdager.

Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

1.3. Tørking av tøy ute

Tørking av tøy ute på terrasser/balkonger, skal henge slik at det er minst synlig og ikke til sjenanse.

Tepper/ryer og lignende skal ikke ristes eller luftes ut fra balkong.

1.4. Grilling

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Gass skal oppbevares ute. Kullgrill er ikke tillatt i Vestliåsen B.S.

1.5. Fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på terrasser. For oppskyting, vil plass bli henvist av vaktmester.

1.6. Antenner /Parabol/Droner

Det tillates mindre parabolantenner kun på stuesiden, innenfor skilleveggen og monteres slik at antennen blir minst mulig synlig og ikke til sjenanse for naboen. Det er ikke tillatt å montere antenne på kjøkkensiden, da dette er vår rømningsvei. Kontakt styret for mer informasjon.

Bruk av private droner må brukes med fornuft og ta hensyn til andres privatliv. Regler for bruk finnes på www.datatilsynet.no

1.7. Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

1.8. Sikkerhet på terrassene

Terrassene har overheng over andre terrasser og hager. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2010/2011 at store trær med store røtter ikke tillates plantet i terrassekassene, da betongen ved frost og kulde vil komme til å sprekke. Ved vanning av blomster, vask av terrassegulv og

lignende, påse at det ikke renner fra terrassen ned til naboene under, og at rennene er fri for søppel, slik at avløp ikke tettes.

Det er tillatt ved mye snøfall å skuffe snøen ut over terrassen, men utvis stor forsiktighet og ta hensyn til naboene, særlig de på bakkeplan. Det er forbudt å kaste sigarettstumper, snus og andre gjenstander fra terrassene. Husk brannfaren!

Det er ikke tillatt å sette fra seg og oppbevare større gjenstander som eks. kjøleskap og fryser på terrassen. Kjøkkenterrassen er vår rømningsvei.

Vis hensyn til naboer ved bruk av terrassene.

1.9. Fasade

Det skal ikke forekomme noen endring av byggets ytre utseende, som påbygging, vinduer m.v.Ta kontakt med styret for retningslinjer.

1.10. Underetasje - bakkeplan

Etter rehabiliteringen i 2010, skal plattinger og andre endringer godkjennes av styret etter felles retningslinjer. Ta kontakt med styret.

Vis hensyn til beboere og naboer ved planting av busker og trær. Disse skal ikke være mer enn 2 m høye fra bakkenivå.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline.

1.11. Tekniske installasjoner

1.11.1. Ventilasjon

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i ventilasjonsanlegget som medfører redusert avtrekk, økt støy eller andre ulemper for naboene.

Det innskjerpes at på grunn av brannfare, er det ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr, tørkeskap/trommel til avtrekksanlegget.

Det er heller ikke tillatt å montere avtrekk fra komfyr direkte til yttervegg. I avtrekksvifte over komfyr, skal det være innsatt kullfilter.

1.11.2. VVS-installasjoner

Beboere må sørge for at avløpsrør ikke tilstoppes. Sluk skal jevnlig rengjøres. Dusjing direkte på baderoms gulv uten sluk må ikke forekomme.

1.11.3. Meldeplikt

Ved vesentlige skader eller mangler, plikter sameier å melde fra til styret. Dette skal skje umiddelbart.

1.11.4. Ansvar ved skader

Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten. Ved vesentlige skader i egen leilighet, og som også berører annen leilighet, skal styret varsles om hendelsen.

Ved vesentlige skader, feil eller mangler på leiligheten skal disse utbedres av fagfolk. Opprettinger skal skje umiddelbart.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboer straks melde skaden til vårt forsikringsselskap Protector Forsikring – polisenr.nr. 4173662-1.1.

1.12. Utleie av leilighet

Utleie skal meldes til styret så fort avtale om utleie er gjort. Leier må godkjennes av sameiet ved styret før innflytting skjer.

Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Dette gjelder også deltakelse på dugnader. Utleieren er ansvarlig for at leietaker får kopi av vedtekter/ ordensregler, og at regelverket blir fulgt.

2. Oppgangene

2.1. Ytterdører

Utgangsdørene til oppgangene og kjellerdører, skal til enhver tid være låst.

2.2. Skilting av ringeklokke- og postkasse

Skilting av ringeklokke- og postkasse skal skje ved skriftlig bestilling av godkjente skilt gjennom vår vaktmester.

2.3. Opphold / lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

2.4. Ingen oppbevaring i oppgangene

Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i oppgangene. Barnevogner til daglig bruk, samt nødvendige hjelpemidler som rullatorer og rullestoler er tillatt.

Barnevogner settes under platå i 1 etasje. Dette av hensyn til orden, renhold og brannforskrifter. Barnevogner som ikke regelmessig er i bruk, kan plasseres i sykkelbod om det er plass, eller kontakte vaktmester. Personlig eiendel på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten forvarsel av vaktmester og/eller styret.

2.5. Vask

Trappevask utføres av eget rengjøringsfirma.

Hver enkelt oppgang kan etter eget ønske/behov velge sin tillitsmann/kvinne. Vedkommende kan være den personen som retter eventuelle henvendelser til styret på vegne av sin oppgang.

3. Dyrehold

Husdyr kan ikke anskaffes uten skriftlig samtykke fra styret.

Oppdrett av husdyr er ikke tillatt (Vestliåsen B.S. vedtekter §16)

Ved samtykke er det eiers plikt at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser;

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hund og katt må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel på terrasser, ved oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

3.1. Spesielt om hund

Hunder skal føres i bånd inne på vårt område.

Eier av hund skal straks fjerne ekskrementer som etterlates på vårt område.

Det tillates ikke bjeffing eller annen form for bråk som er til sjenanse for naboer.

4. Fellesarealer

4.1. Kjøring innenfor bom

Kjøring på området er kun tillatt ved flytting og annen nyttetransport. Slå av motor under av/pålessing. Det er ikke tillatt å parkere på grøntareal eller parkere innenfor bommene. Kun av- og påstigning – max 15 min.

P-service AS (tidl. Smart Security), påser at reglene blir fulgt.

4.2. Garasje

Beboere som disponerer bil, plikter å benytte anskaffet garasjeplass som er bestemt i vedtektene § 15-1.

Max hastighet i garasje er gangfart.

Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt, kun omlegging av hjul.

Garasjen skal ikke brukes som lagringsplass. Det er ikke tillatt å plassere møbler, pappesker og annet brennbart materiale på plassen.

Det er tillatt å oppbevare ett sett sommer- og vinterdekk til 1 bil, montert på vegg eller liggende bak bilen på din plass. Ved ønske om montering, ta kontakt med vaktmester.

Har du ikke bil selv, og ønsker å leie ut din garasjeplass, kan den kun leies ut til beboere i Vestliåsen Boligsameie.

Lastebiler og større kjøretøy som ikke kan plasseres i garasjene, plikter å benytte plass ute, anvist av styret.

Parkeringsplassene utenfor område er forbeholdt gjester.

4.3. Husholdningsavfall /kildesortering

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholder i søppelboden.

All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.

Matavfall skal pakkes i grønn pose, plastemballasje i blå pose. Restavfall i vanlig handlepose. Forøvrig vises til kommunale regler om kildesortering.

Papp og papir kastes i egne beholdere. Dersom beholderne er fulle, vennligst finn en annen ledig beholder.

NB! Store svarte søppelsekker er ikke tillatt.

Det skal ikke under noen omstendigheter kastes annet avfall enn husholdningsavfall & papir i søppelbeholderne.

Annet avfall skal kastes i container ved vaktmesterbua. Er du i tvil, ta kontakt med vår vaktmester.

Spesialavfall må håndteres av beboeren selv. Spesialavfall skal leveres på nærmeste gjenbruksstasjon. Alle regler pålagt av det offentlige, skal følges.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Oslo, 8. februar 2026
Styret i Vestliåsen Boligsameie

VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE JANUAR 2026

VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE ● Vestlisvingen 23 ● 0986 Oslo
Forretningsførsel: Solibo AS ● Foretaksnummer 971 438 649

Innkalling til ekstraordinært årsmøte **3**
Informasjonsmøte på Tokerud skole mandag 12. januar 18:00 4
Digitalt informasjonsmøte onsdag 14. januar 21:00 4
Gjennomføring av årsmøter 5
Hvordan stemmer du? 5
Saker det skal stemmes på i dette møtet 6
Valg av Favn for rehabiliteringen **8**
Finansiering **9**
Rehabilitering **10**
Betongrehabilitering av terrasse på stuesiden 11
Opsjon: Fjerne blomsterkassene til fordel for rekkverk 13
Bytte tak 15
Opsjon: brannsikre tak etter dagens standard 16
Varmepumper i alle leiligheter 17
Rør i rør 19
Lading av el-bil **21**
IN-ordning **23**
Stemmeskjema **25**
Fullmaktsskjema **27**

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret i Vestliåsen boligsameie kaller herved inn til et ekstraordinært årsmøte for å behandle viktige saker vedrørende sameiets fremtidige drift og vedlikehold. Møtet vil primært fokusere på styrets forslag om opptak av lån for å finansiere en nødvendig rehabilitering av gulv, vegger og tak på stuesiden av blokkene samt avløpsrør. Disse tiltakene er basert på en grundig rapport fra Favn som beskriver behov for nødvendig vedlikehold. I tillegg fremmer styret også en rekke andre forslag som vi anser som viktige for sameiet i de kommende årene. Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å møte for å drøfte rehabiliteringen, og stemme over disse sakene.

Vi vil ha digital avstemning, og et informasjonsmøte for de som ønsker å få mer informasjon om det som tas opp i innkallingen. Du leser mer om hvordan du stemmer senere i denne innkallingen.

For our english-speaking owners
If you do not speak Norwegian, please send an email to styret@vestliaasenbs.no. We will arrange a separate online informational meeting to ensure you fully understand the content of this document and the proposals it entails. The extraordinary general meeting is primarily called to vote on the proposal to secure a loan for necessary property maintenance and rehabilitation.

Informasjonsmøte på Tokerud skole mandag 12. januar 18:00



Vi inviterer til et informasjonsmøte på Tokerud skole mandag 12. januar kl 18:00-20:00 hvor vi vil gå gjennom detaljene i forslagene. Favn vil også være med og kan svare ut spørsmål som kommer i forbindelse med forslagene som er nevnt i innkallingen. Her er både seksjonseiere og leietakere velkommen.

Det er også lov å komme med andre spørsmål og tilbakemeldinger, det tar vi i så fall helt til slutt i møtet. Hvis du har spørsmål du tror vi ikke kan svare ut på strak arm, så send oss spørsmålet i forkant så vi kan forberede oss.

Digitalt informasjonsmøte onsdag 14. januar 21:00

Styret har forståelse for at ikke alle har mulighet for å stille på hovedmøtet på Tokerud skole, og inviterer også til et digitalt informasjonsmøte. Vi legger derfor også til rette for et digitalt oppsamlingsmøte for de som ikke kunne stille på mandagen. I dette møtet vil ikke Favn være til stede, så har du spørsmål som er teknisk rettet mot bygg, er det fint å få spørsmålene inn i forkant så vi kan forberede et svar til deg.

Det digitale møtet er på Zoom, bruker du telefon eller nettbrett må du installere en app i forkant av møtet. Fra PC og Mac holder det å gå inn på nettsiden.

Zoom møte-ID: 825 9392 4592, zoom passord: 074561

ID og passord skriver du inn i appen. Alternativt trykker du på linken under som også tar deg til møtet.

https://us02web.zoom.us/j/82593924592?pwd=MJ9ZNVWW6gX03thoyw5WbHdEYtEDT3.1

Gjennomføring av årsmøter

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

- Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.
- Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøtet er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Eierseksjonsloven § 43 setter krav til innkalling til årsmøte i et sameie: Den må være skriftlig (også elektronisk), sendes minst 8 og senest 20 dager før møtet (kortere varsel mulig for ekstraordinært møte, min. 3 dager), og tydelig angi saker som skal behandles. Forslag som krever 2/3 flertall, må ha hovedinnholdet angitt i innkallingen, noe som også inkluderer at det foreslås en beslutning.

Hvordan stemmer du?

Det er to måter du kan stemme på:

- **Stem digitalt** - du kan stemme digitalt via lenken du finner lenger ned i denne innkallingen. Husk at stemmeperioden ikke åpner før 14. januar kl 21:00.
- **Stem på papir** - stemmeseddel på papir leveres i postkassa ved vaktmester, til et styremedlem eller sendes til styret via kontaktskjemaet.

Stemmer du med fullmakt sender du beskjed om det til styret, så hjelper vi deg videre.

Du kan stemme i perioden onsdag 14. januar 2026 kl 21:00 til søndag 18. januar kl 23:59.

For å stemme på nett bruker du denne linken:
https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScVZvA73GEXkMzVB0dF-6TrosWDYzP3WufQ7-C0HIYjXwxYQw/viewform?usp=publish-editor

Saker det skal stemmes på i dette møtet



Følgende saker skal det stemmes over. Bortsett fra de tre første sakene, så er alle sakene beskrevet i detalj senere i denne innkallingen.

Sak	**Flertallskrav**	**Informasjon om saken**
Valg av møteleder	50 % av stemmene	Helge Olav Helgesen foreslås som møteleder.
Valg av protokollfører og protokollvitne	50 % av stemmene	Styret foreslår varamedlem Britt Lindhart som protokollfører og forretningsfører Mats Gulbrandsen Viken som protokollvitne.
Godkjenning av innkallingen og gjennomføringen av møtet	50 % av stemmene	Styret foreslår å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.
Betongrehabilitering på stuesiden	50 % av stemmene	Dette er nødvendig vedlikehold, og styret anbefaler derfor sterkt å vedta rehabiliteringen.
Ta bort blomsterkasser til fordel for rekkverk på stuesiden	50 % av stemmene	Dette er et valgfritt tillegg til den nødvendige betongrehabiliteringen, som gir mindre vedlikeholdskostnader i årene som kommer.
Bytte tak	50 % av stemmene	Takene er på enden av sin levetid og må byttes.
Brannsikring av nye tak	50 % av stemmene	Dette tillegget deler taket inn i brannsoner slik at det vil ta lengre tid før en brann i taket sprer seg til resten av bygningen.

Sak	Flertallskrav	Informasjon om saken
Varmepumper i alle leiligheter	⅔ flertall	Dette er ikke et nødvendig tiltak, men et tiltak som styret tror vil hjelpe godt på innemiljøet og strømregningen.
Rør i rør	50 % av stemmene	Dette er nødvendig vedlikehold, så styret anbefaler sterkt å vedta rehabiliteringen.
Lading av el-bil	50 % av stemmene	Dagens løsning for lading er ikke innenfor regelverket for sameier, og vi foreslår her å gjøre
IN-ordning	⅔ flertall	IN-ordning er en ordning hvor seksjonseiere kan nedbetale deler eller hele fellesgjelden sin.

Valg av Favn for rehabiliteringen

Styret har inngått en samspillsavtale med Favn Entreprenør AS ("Favn") for prosjektet med betongrehabilitering av terrasser, med opsjoner for blant annet takrehabilitering, varmepumper og rørfornying. Favn Entreprenør AS er et selskap med organisasjonsnummer 994 533 207 og adresse Maridalsveien 323, 0881 Oslo. Favn skiftet nylig navn fra Selvaag Prosjekt, som vi har brukt tidligere.

Valget av Favn Entreprenør AS baseres på følgende fordeler, særlig knyttet til den valgte samspillsmodellen:

1. **Samspillsentreprise – Åpent og tillitsfullt samarbeid:** Avtalen legger til rette for et prosjekt gjennomført som en samspillsentreprise. Dette betyr at Favn og Vestliåsen Boligsameie forplikter seg til et åpent, ærlig og tillitsfullt samarbeid. Målet er en felles tilnærming der prosjektet gis høy prioritet, det defineres felles mål og gjensidige forventninger følges opp underveis. Dette gir oss som boligsameie god mulighet til å påvirke og følge prosessen tett.
2. **Transparens med "Åpen bok"-prinsipp:** I utførelsesfasen vil prosjektet gjennomføres etter prinsippet "åpen bok". Dette gir Vestliåsen Boligsameie direkte innsyn i prosjektets økonomi gjennom hele prosjektperioden. Alle innkjøp og tjenester, samt kontraherte underentreprenører og leverandører, faktureres oss med netto selvkost, tillagt 14% påslag til Favn for deres administrasjon. Dette sikrer kostnadskontroll og transparens.
3. **Kompetanse og prosjektstyring:** Favn skal i sørge for nødvendig detaljprosjektering, konkurranseutsetting av hovedytelser, prosjekt- og byggeledelse, løpende økonomisk oppfølging, SHA-arbeid, og utarbeidelse av komplett FDV-dokumentasjon. Deres erfaring og struktur for prosjektledelse er viktig for en god gjennomføring.

Gjennom denne samspillsavtalen får vi en strukturert prosess der vi kan fatte en informert beslutning om rehabiliteringen etter at forprosjektet er ferdigstilt, med full transparens rundt kostnadene.

Styret har ikke kapasitet eller kompetanse til å følge opp et prosjekt av denne størrelsen på egen hånd. Vi er derfor avhengig av en god partner for å følge opp prosjektet.

Finansiering



Et sameie har to måter å hente inn penger for å gjøre vedlikehold og rehabilitering. Det ene er å be seksjonseierne om et kontantbidrag, og det andre er å ta opp et lån.

Styret foreslår å ta opp et annuitetslån med en ramme på 50 millioner kroner hos Handelsbanken, med en nominell rente på 6,2 %. Dette lånet vil **kun** brukes til å betjene tiltakene beskrevet i dette dokumentet. Siden en del av kostnadene er variable, er forslaget en ramme som vi bruker av til kostnadene som er beskrevet i denne innkallingen. Det er satt av 10 % ekstra for å håndtere uforutsette utgifter. Etter at det ekstraordinære årsmøtet er avholdt, vil lånerammen være lik summen av alle saker som er vedtatt finansiert med lån.

For hver sak vil det være en oppstilling som vist under, som viser hvor mye vi må øke fakturalinja “kapitalkostnader” blir denne saken vedtatt. Nedenfor ser du hva vi maksimalt skal øke kapitalkostnadene for deg, hvis alle sakene i denne innkallingen blir vedtatt.

Andel av lån for hver seksjon

	Lån/mnd	Andel av beløp
Leilighet 73 kvm	1 650	226 578
Leilighet 77 kvm	1 723	236 648
Leilighet 86 kvm	1 943	266 859
Leilighet 94 kvm	2 126	292 034
Leilighet 99 kvm	2 236	307 139
Leilighet 103 kvm	2 309	317 209
Leilighet 118 kvm	2 676	367 560

Informasjon om lån

Beløp	50 350 670
Løpetid i år	20
Rente	6,20%

Rehabilitering

Dette rehabiliteringsprosjektet har kommet i gang som følge av at vi har skader på våre terrasser. Disse skadene er av et slikt omfang at om vi ikke utbedrer dem nå, blir det dyrere å reparere dem senere. Favn har gjennomført en grundig tilstandsvurdering av vilkårlige terrasser i sameiet (rapport datert 21. august 2025), og funnene indikerer et presserende behov for vedlikehold.

Hovedpunktene fra rapporten som understreker behovet for rehabilitering er:

1. **Omfattende skader på dekker og membraner:** Samtlige befarte seksjoner hadde "bom" og løse fliser på gulv/dekke, noe som betyr at flisene i stor grad har mistet vedheften til underlaget. Enda mer alvorlig er at det er registrert fuktgjennomtrengning i himlingene under flere terrasser. Dette bekrefter at vanninntrengning allerede har startet, og rapporten gir dette en **Tilstandsgrad 3 (TG3)** og **Konsekvensgrad 3 (KG3)** – den høyeste graden, med begrunnelsen at fukt bidrar til armeringskorrosjon og risiko for nedfall av betongbiter og redusert bæreevne. De flislagte terrassedekkene med underliggende membran har nådd eller overskredet sin forventede levetid. Fliser er generelt ikke en ideell overflate på terrasser, og øker risikoen for vanninntrengning og skader i betongkonstruksjonene.
2. **Risiko for sikkerhet og bæreevne:** Korrosjon i armeringen fører til at rustprodukter har et større volum enn stål, noe som igjen fører til oppsprekking og avskalling av betong. Dette kan utvikle seg til nedfall av betongbiter, en betydelig fare for personsikkerhet og gjenstander. På enkelte terrasser har det allerede falt ned betongklumper. Uten tiltak vil faren for redusert bæreevne og i ytterste konsekvens sammenbrudd øke over tid.
3. **Mangelfull drenering og overflatebehandling:** Rapporten påpeker at den påførte trelisten nederst mot dekke på panelveggene er uegnet og bør byttes. Praksis fra tilsvarende prosjekter er å demontere nederste panelbord for å føre membranen opp bak panelet og deretter montere beslag. Videre mangler slukrister på samtlige befarte terrasser, noe som kan bidra til manglende rens og vedlikehold, og dermed øke risikoen for vanninntrenging. All eksponert betong bør også overflatebehandles med et diffusjonsåpent malingsprodukt.
4. **Tilstand på blomsterkasser:** Minst 12 blomsterkasser må skiftes grunnet frostskader, og flere trenger rehabilitering.

De samme funnene har vi også fått konstatert i en uavhengig rapport fra Ødegård og Lund AS.

Favn planlegger oppstart av rehabiliteringsprosjektet i mars, og ferdigstillelse i oktober. De vil sette opp en brakkerigg på parkeringsplassene som står rett ved innkjøringen vår.

Betongrehabilitering av terrasse på stuesiden



Andel av lån for hver seksjon

	Lån/mnd	Andel av beløp
Leilighet 73 kvm	1 002	137 640
Leilighet 77 kvm	1 047	143 758
Leilighet 86 kvm	1 180	162 110
Leilighet 94 kvm	1 292	177 403
Leilighet 99 kvm	1 358	186 579
Leilighet 103 kvm	1 403	192 697
Leilighet 118 kvm	1 626	223 283

Informasjon om lån

Beløp	30 586 766
Løpetid i år	20
Rente	6,20%

For hver seksjon skal dette utføres:

- **Registrering og befaring:** Innledende registrering av eksisterende skader, sprekker, bom og avskallinger på terrassene.
- **Riving/Demontering:** Fjerning av all løs maling, flislim og belegg fra betongoverflatene. Demontering og remontering av teknisk utstyr, installasjoner, markiser og nedre panelbord.
- **Mekanisk reparasjon:** Begrenset mekanisk reparasjon av skadet betong (avskalling, bom, riss) på dekker og dekkeforkanter. Avdekket armering skal renses og behandles med korrosjonsbeskyttende primer.
- **Dilatasjonsfuger:** Gamle fuger fjernes, nytt godkjent system etableres og dekkes med beslag.
- **Gulvbelegg:** Alle terrasser skal rehabiliteres med nytt, sklisikkert overflatebelegg (**STO EB 200 med flake**), tilsvarende det som er brukt på balkongsiden.

- **Gulvmembran:** Det skal legges en **rissoverbyggende tykkfilmsmembran** (gulvmembran) på alle gulv og i hulkiler, med et **min. 50 mm oppbrett** mot skillevegger og panelvegger.
- **Vegger og himling:** Betongoverflater (vegger og himling) skal males med **CO2-bremsende, vannavvisende og diffusjonsåpen maling** (krav SD > 50 m).
- **Porefylling:** Det skal utføres komplett porefylling/helsparkling for alle malte flater for å sikre en porefri og jevn overflate.
- **Dryppnese:** Det skal monteres dryppnese i slagfast plast under dekkeforkanten for å lede bort vann.
- **Sluk og nedløpsrør:** Eksisterende anlegg beholdes, kun skadet eller defekt utstyr skiftes ut med tilsvarende komponenter.
- **Beslag:** Beslag på skillevegger skal skiftes ut med nye i **lakkert stål**.
- **Blomsterkasser:** Eksisterende kasser skal overflatebehandles og plastavløpsslangene skal erstattes med nye i rustfritt stål nippel. Trær og busker skal ikke gjenplantes.
- **Boder:** Boder på terrasser skal demonteres og remonteres på **gummikonsoller** for å beskytte membranen.

Det gis ingen garanti fra leverandør etter behandling av blomsterkassene.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å lånefinansiere denne rehabiliteringen.

Opsjon: Fjerne blomsterkassene til fordel for rekkverk



Andel av lån for hver seksjon

	Lån/mnd	Andel av beløp
Leilighet 73 kvm	121	16 584
Leilighet 77 kvm	126	17 321
Leilighet 86 kvm	142	19 532
Leilighet 94 kvm	156	21 375
Leilighet 99 kvm	164	22 481
Leilighet 103 kvm	169	23 218
Leilighet 118 kvm	196	26 903

Informasjon om lån

Beløp	3 685 373
Løpetid i år	20
Rente	6,20%

Vi forstår at en del seksjonseiere setter pris på blomsterkassene, men de utgjør også en vesentlig gjentakende kostnad på vedlikeholdsbudsjettet vårt. Favn anslår at kostnaden med å fjerne blomsterkassene er spart inn på 10 år.

Arbeidet på eksisterende blomsterkasser gis ingen garanti, da konstruksjonene er påvirket av fukt, jord og frost og kan ha skjulte skader. Dette er bakgrunnen for at Favn anbefaler mer varige løsninger.

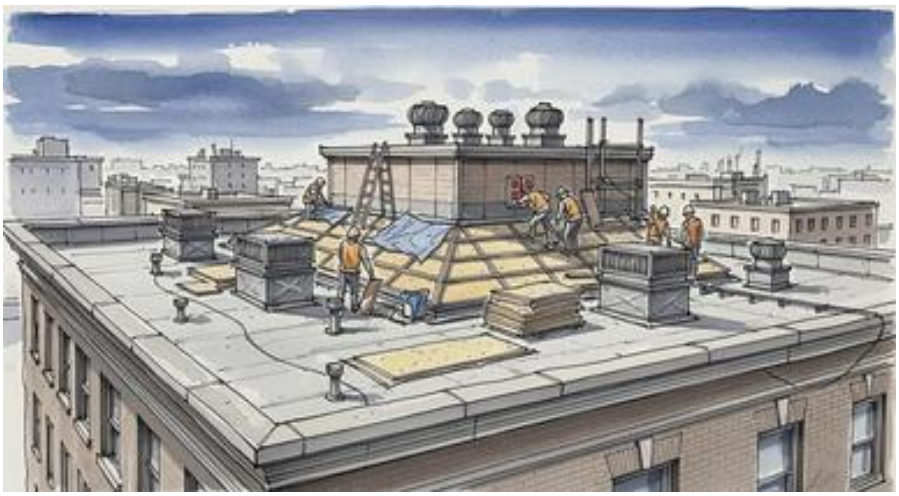
Arbeidsomfanget er:

- Full demontering og fjerning av eksisterende blomsterkasser, inkludert jord, planter, beslag og innstøpte fundamenter/sokler.
- Bortkjøring og håndtering av rivemasser.
- Reparasjon og tetting av underliggende betongkonstruksjon etter fjerning.
- Leveranse og montering av nytt rekkverk på terrassene.
- Ferdigstillelse etter terrassene er rehabilitert og overflatebehandling.

Rekkverket utføres som fast og varig i henhold til gjeldende krav til personsikkerhet, med høyde ca. 1,0 m over ferdig gulv og håndløper. Felt utføres eksempelvis med sotet/laminert glass eller tilsvarende løsning. Endelig materialvalg og detaljutforming fastsettes i detaljprosjektering og forelegges styret før bestilling. Rekkverket etableres på alle terrasser på stuesiden, unntatt terrasser på bakkeplan.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån som vist i denne innkallingen for å bytte ut blomsterkassene med rekkverk.

Bytte tak



Andel av lån for hver seksjon

	Lån/mnd	Andel av beløp
Leilighet 73 kvm	114	15 677
Leilighet 77 kvm	119	16 374
Leilighet 86 kvm	134	18 464
Leilighet 94 kvm	147	20 206
Leilighet 99 kvm	155	21 251
Leilighet 103 kvm	160	21 948
Leilighet 118 kvm	185	25 432

Informasjon om lån

Beløp	3 483 811
Løpetid i år	20
Rente	6,20%

Takene i sameiet er fra perioden 2002 til 2004. Levetiden for slike tak er vanligvis 25 år, og det er nå avdekket skader som gjør at takfornying bør gjennomføres. Siden fasadeprosjektet skal utføres med stillas, vil det være kostnadsbesparende å rehabilitere takene samtidig som vi gjennomfører de andre fasadearbeidene.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å lånefinansierere rehabiliteringen av takene.

Opsjon: brannsikre tak etter dagens standard



Andel av lån for hver seksjon

	Lån/mnd	Andel av beløp
Leilighet 73 kvm	51	7 062
Leilighet 77 kvm	54	7 376
Leilighet 86 kvm	61	8 318
Leilighet 94 kvm	66	9 102
Leilighet 99 kvm	70	9 573
Leilighet 103 kvm	72	9 887
Leilighet 118 kvm	83	11 456

Informasjon om lån

Beløp	1 569 375
Løpetid i år	20
Rente	6,20%

Brannsikring/brannseksjonering av tak innebærer tiltak for å begrense brannspredning over takflater, og vurderes i sammenheng med takomlegging. Behov og omfang avklares i brannteknisk prosjektering.

Utførelse:

- Brannskiller etableres på tvers av takflaten i felt på maksimalt ca. 400 m².
- Brannskillene utføres i ikke-brennbare materialer og føres kontinuerlig fra betongdekket opp til takbelegg.
- Løsningen tilpasses takfall og plassering av sluk slik at vannavrenningen ivaretas.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å låne beløpet som vist i forslaget for å brannsikre takene.

Varmepumper i alle leiligheter



Andel av lån for hver seksjon

	Lån/mnd	Andel av beløp
Leilighet 73 kvm	261	35 796
Leilighet 77 kvm	272	37 387
Leilighet 86 kvm	307	42 160
Leilighet 94 kvm	336	46 137
Leilighet 99 kvm	353	48 524
Leilighet 103 kvm	365	50 115
Leilighet 118 kvm	423	58 069

Informasjon om lån

Beløp	7 954 725
Løpetid i år	20
Rente	6,20%

Det er flere gode grunner til å montere varmepumper i sameiet.

1. For det første gir varmepumper en betydelig reduksjon i oppvarmingskostnader, noe som er svært gunstig med tanke på økende energipriser. Varmepumper utnytter uteluften til å produsere varme på en energieffektiv måte, og gir derfor både lavere strømregning og et mindre klimafotavtrykk.
2. Videre vil installasjon av varmepumper bidra til økt komfort i hver leilighet, med jevn og behagelig temperatur gjennom hele året. Varmepumpen tilbudt har også kjølefunksjon, som blir stadig viktigere i takt med varmere somre. Dette gir beboerne bedre bokvalitet og fleksibilitet i inneklimaet.
3. I tillegg vil en samlet investering i varmepumper for hele sameiet kunne gi lavere pris per enhet, takket være stordriftsfordeler og koordinert montasje. Samtidig vil det i prosjektet ivaretas avrenningsproblematikken av kondensvannet.
4. Når arbeidet utføres i forbindelse med andre rehabiliteringstiltak, som fasade- og takrehabilitering, vil det også være mer kostnadseffektivt og mindre inngripende for hver enkelt beboer. Samlet sett er varmepumper et fremtidsrettet tiltak som både gir økonomiske besparelser, økt komfort og et mer bærekraftig bomiljø.

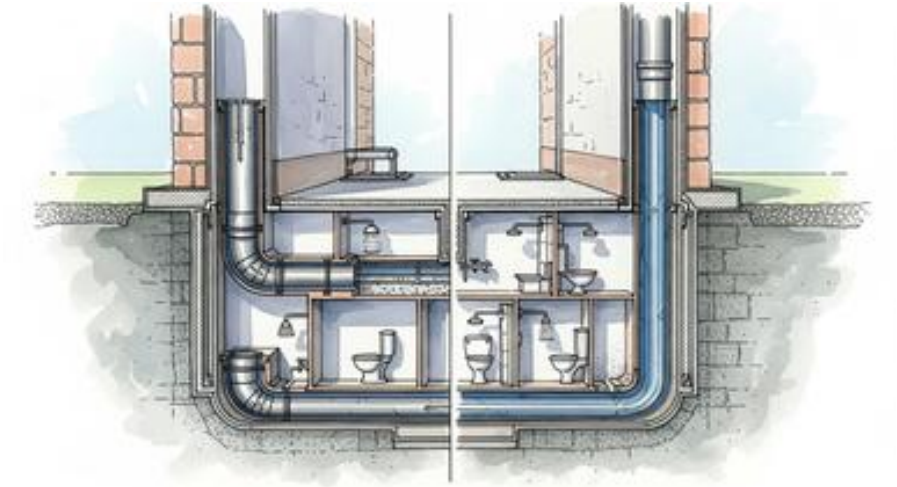
I prosjektet leveres følgende:

- Innedel monteres i leiligheten på stuesiden. Varmepumpen er av typen Mitsubishi Kaiteki 6300.
- Utedelen monteres på utvendig skillevegg på stuesiden, og det bores et hull i ytterveggen for å koble dette sammen.
- Det trekkes en ny kurs fra din sikringstavle til varmepumpen.
- Utedelen vil ha bunnpanne for oppsamling av kondensvann, og varmekabel til renne og nedløpsrøret. Denne varmekabelen vil hente strøm fra deg.
- Det etableres også varmekabler i nedløpsrørene, disse vil hente strøm fra tavlerom på fellesanlegget.
- Første års service i 2027 er inkludert i avtalen.

Når prosjektet er ferdig, har den enkelte seksjonen selv ansvar for at varmepumpen sin fungerer, som innebærer kostnader til service, reparasjon og bytte av varmepumpe når det trengs.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å sette inn varmepumper i alle seksjoner, finansiert med et lån som vist i denne innkallingen til ekstraordinært årsmøte.

Rør i rør



Andel av lån for hver seksjon

	Lån/mnd	Andel av beløp
Leilighet 73 kvm	121	16 584
Leilighet 77 kvm	126	17 321
Leilighet 86 kvm	142	19 532
Leilighet 94 kvm	156	21 375
Leilighet 99 kvm	164	22 481
Leilighet 103 kvm	169	23 218
Leilighet 118 kvm	196	26 903

Låneparametere

Beløp	3 685 373
Løpetid i år	20
Rente	6,20%

Det er konstatert behov for å rehabilitere alle avløpsrørene fra 30 leiligheter i U2, samt uttrekksledningene fra blokkene. Disse er fra byggeåret, og må skiftes ut. Dette gjøres ved å trekke rør i rør slik at det eksisterende røret ikke må byttes.

Følgende skal gjøres:

- Rørfornying av grenrør(vask, wc og sluk) fra den enkelte leilighet frem til tilkobling på felles stamme.
- Rørfornying av uttrekksrør fra bygningene frem til kommunal kum.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å lånefinansierere rehabiliteringen av rørene.

Lading av el-bil



Andel av lån for hver seksjon

	Lån/mnd	Andel av beløp
Leilighet 73 kvm	33	4 500
Leilighet 77 kvm	34	4 700
Leilighet 86 kvm	39	5 300
Leilighet 94 kvm	42	5 800
Leilighet 99 kvm	44	6 100
Leilighet 103 kvm	46	6 300
Leilighet 118 kvm	53	7 300

Informasjon om lån

Beløp	1 000 000
Løpetid i år	20
Rente	6,20%

Vi har i dag en løsning for lading av elbiler i garasjen gjennom Aneo Mobility, hvor kostnadene kun dekkes av de seksjonseierne som har fått installert sin egen lader. Etter at denne avtalen ble inngått, har det kommet nye regler og presiseringer fra myndighetene som fastslår at kostnader knyttet til infrastruktur for lading av elbil er å anse som en felleskostnad og skal betales av alle. Dette innebærer at slike kostnader skal dekkes av alle seksjonseiere, uavhengig av om de benytter seg av elbillading eller ikke. Siden kostnadsbildet er større enn 5 % av årlig vedlikehold utløses krav om ⅔ flertall av avgitte stemmer, men samtidig sier eierseksjonslovens § 25a at vi må legge tilrette for lading når en seksjonseier ber om det.

Mer informasjon om de nye reglene fra 2019 med presiseringer kan finnes på regjeringen.no.

Vi ser også at det ladelanlegget vi har begynt å bli for svakt for noen av bilene som brukes i dag, og i dette forslaget er det også muligheter for oss å utvide kapasiteten slik at flere kan lade samtidig der det trengs.

Styret har innhentet tilbud som vil koste oss 1 million, basert på at vi får tilskudd fra Oslo kommune. Dette tilbudet er rimeligere enn å kjøpe ut anlegget fra Aneo, som skal ha ca 1,3 millioner for utkjøp.

Forslag:

- Inngå avtale med leverandør om etablering av et nytt ladeanlegg innenfor rammene ovenfor.
- Inngå avtale med plugpay.no som administrerer bruken. De som skal lade, tegner et eget abonnement hos dem, som i skrivende stund har en månedskostnad på kr 69. Den enkelte betaler selv for forbrukt strøm via PlugPay.
- Alle aktive ladestasjoner per 14. januar 2026 vil bli videreført uten ekstra kostnader.
- I fremtiden vil den enkelte seksjon selv kjøpe og bære risikoen for den enkelte ladestasjonen. I skrivende stund koster en ny ladestasjon ca kr 21 000.

IN-ordning



En IN-ordning (individuell nedbetaling) gir hver enkelt seksjonseier mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden i boligsameiet helt eller delvis, og uavhengig av de andre eierne. Dette kan føre til lavere månedlige felleskostnader for den enkelte eier, siden man da betjener mindre av sameiets lån.

En slik ordning er en avtale mellom sameiet og forretningsfører. Det er viktig å merke seg at en nedbetaling av fellesgjelden er endelig og kan ikke reverseres. Det er heller ikke muligheter for å tre ut av en IN-ordning når den først er etablert uten å betale ned hele lånet. En bolig med lav eller ingen fellesgjeld kan også fremstå som mer attraktiv for kjøpere ved et eventuelt salg.

Mange seksjonseiere kan oppleve at de har mulighet til å forhandle frem bedre låne- og rentevilkår i sin egen bank enn de vilkår som sameiet som helhet klarer å oppnå.

For å etablere en slik ordning koster det sameiet kr 37 000 i etablering, samt en årlig kostnad på kr 23 000. Hver enkelt seksjon som trer inn i denne ordningen må også betale et gebyr på kr 6 000. Kostnadene for denne ordningen vil ikke belastes på lånet, men tas som løpende driftskostnader.

Styret anbefaler å vedta å etablere en IN-ordning på følgende vilkår, som også føres inn i våre vedtekter:

- **Innbetaling:** Kan skje to ganger per år ved terminforfall på felleslånet.
- **Minimumsbeløp:** NOK 60 000,- per innbetaling med mindre andel av fellesgjeld er lavere enn dette beløpet, da kan det resterende nedbetales.
- **Kostnader:** Alle administrative gebyrer fra forretningsfører og bank knyttet til den individuelle nedbetalingen skal i sin helhet dekkes av den enkelte seksjonseier som benytter seg av ordningen.

Stemmeskjema

Navn: _____ Seksjon: _____

Sak	Stemme
Sak 1: valg av Helge Olav Helgesen som møteleder	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 2: Britt Lindhart som protokollfører og Mats Gulbrandsen Viken som protokollvitne	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 3: Godkjenning av innkallingen og gjennomføringen av møtet	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 4: Betongrehabilitering på stuesiden finansiert med opptak av lån på kr 30 586 766	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 5: Fjerne blomsterkassene til fordel for rekkverk (opsjon til betongrehabiliteringen), finansiert med låneopptak på kr 3 685 373	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 6: Bytte taket i blokkene, finansiert med låneopptak på kr 3 483 811	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 7: Brannsikre tak etter dagens standard (opsjon på takrehabiliteringen) som finansieres med et låneopptak på kr 1 569 375	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 8: Varmepumper i alle leilighetene, finansiert med låneopptak på kr 7 954 725	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 9: Rør i rør rehabilitering, finansiert med låneopptak på kr 3 685 373	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt
Sak 10: Lading av elbil finansiert med låneopptak på kr 1 000 000	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt

Sak	Stemme
Sak 11: Etablere IN-ordning	☐ For ☐ Mot ☐ Stemmer blankt

_____

Signatur

Fullmaktsskjema

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem et undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Skjemaet sendes styret eller forretningsfører elektronisk så fort som mulig.

EIERINFORMASJON	
Eiers navn	
Medeiers navn	
Seksjonsnummer	
Fullmakt	
Fullmaktshaver	
Mobilnummer	

Oslo, ___ januar 2026

_____
Signatur eier (og medeier)

VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE

PROTOKOLL ETTER EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE JANUAR 2026

VESTLIÅSEN BOLIGSAMEIE ● Vestlisvingen 23 ● 0986 Oslo
Forretningsførsel: Solibo AS ● Foretaksnummer 971 438 649

Innledning

I januar 2026 ble det avholdt et ekstraordinært digitalt årsmøte for å behandle saker knyttet til lån og rehabilitering av blokkene. Møtet ble innkalt fordi styret så det nødvendig å sikre finansiering for å komme i gang med rehabilitering.

73 seksjonseiere avga sine stemmer. I en del saker ble det stemt blankt. I våre vedtekter står det at blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Sakene og beslutning

Sak	Krav til flertall	Stemmer for	Stemmer mot	Blanke stemmer	Vedtak i saken
Valg av møteleder	50 % av stemmene	70	3	10	Helge Olav Helgesen er valgt som møteleder med 96% av stemmene.
Valg av protokollfører og protokollvitne	50 % av stemmene	72	2	9	Britt Lindhart og Mats Gulbrandsen Viken er valgt som protokollvitne med 97% av stemmene.
Godkjenning av innkallingen og gjennomføringen av møtet	50 % av stemmene	70	3	10	Innkallingen er godkjent med 96% av stemmene.
Betong-rehabilitering på stuesiden	50 % av stemmene	52	27	4	Saken er vedtatt med 66 % av stemmene.
Ta bort blomsterkasser til fordel for rekkverk på stuesiden	50 % av stemmene	24	54	5	Forslaget om å bytte ut blomsterkassene med rekkverk er stemt ned, med 31% av stemmene.
Bytte tak	50 % av stemmene	55	22	6	Taket ble vedtatt byttet ut. 71% stemte for dette forslaget.
Brannsikring av nye tak	50 % av stemmene	55	21	7	Det er vedtatt at taket brannsikres etter dagens regelverk med 72% av stemmene.
Varmepumper i alle leiligheter	⅔ flertall	25	55	3	Denne saken ble stemt ned med 31% av stemmene.
Rør i rør	50 % av stemmene	53	19	11	Det er vedtatt å gjennomføre rørrehabiliteringen i U2 med 74% av stemmene.

Sak	Krav til flertall	Stemmer for	Stemmer mot	Blanke stemmer	Vedtak i saken
Lading av el-bil	50 % av stemmene	33	39	11	Forslaget om å lånefinansiere ladeløsningen vår ble stemt ned med 46% av stemmene.
IN-ordning	⅔ flertall	32	29	22	Forslaget ble stemt ned med 52% av stemmene.

For sakene som ble vedtatt så finansieres de med et nytt lån på kr 39 325 325 med løpetid på 20 år.

Oslo, 20. januar 2026

Helge Olav Helgesen

Britt Lindhart

Mats Gulbrandsen Viken

Audit trail

Details

FILE NAME	2026-01 Signert protokoll fra ekstraordinært årsmøte januar 2026
STATUS	Signed
STATUS TIMESTAMP	2026/01/21 11:15:17 UTC

Activity

SENT	helge@vestliaasenbs.no **sent** a signature request to: • Helge Olav Helgesen (helge@vestliaasenbs.no) • Mats Gulbrandsen Viken (mats@solibo.no) • Britt Lindhart (britt@vestliaasenbs.no)	2026/01/20 21:47:49 UTC
SIGNED	**Signed** by Helge Olav Helgesen (helge@vestliaasenbs.no)	2026/01/20 21:48:49 UTC
SIGNED	**Signed** by Mats Gulbrandsen Viken (mats@solibo.no)	2026/01/21 11:15:17 UTC
SIGNED	**Signed** by Britt Lindhart (britt@vestliaasenbs.no)	2026/01/21 10:34:32 UTC
COMPLETED	This document has been signed by all signers and is **complete**	2026/01/21 11:15:17 UTC

The email address indicated above for each signer may be associated with a Google Account, and may either be the primary email address or secondary email address associated with that account.

V E D T E K T E R
For

Vestliåsen Boligsameie, org. nr. 971438649

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 28.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestliåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.9.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 180 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, bnr. 46 i Oslo kommune.
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjon nr. 16 som er vaktmesterleiligheten, eies av sameierne i fellesskap. Denne seksjonen avgir ikke stemme ved årsmøter.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (Ref. § 6 i Eierseksjonsloven). De forhold som der er nevnt er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere til boligseksjonene.
(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (Ref. § 6 i Eierseksjonsloven). De forhold som der er nevnt er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Skriftlig samtykke fra styret skal innhentes før anskaffelse. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett for inneværende driftsår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Seksjon nr. 16 (vaktmesterleiligheten) har ikke stemmerett.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
    a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

(Revidert 08.02.2026)

ORDENSREGLER
for
VESTLIÅSEN
BOLIGSAMEIE



For å sikre beboernes trivsel i Vestliåsen B.S., er det utarbeidet ordensregler som skal medvirke til et hyggelig og godt bofellesskap. Beboerne plikter å følge disse. Ordensreglene gjelder hele boligsameiets område.

Hver sameier kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene.

Reglene gjelder for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte seksjon.

Vesentlige eller gjentatte brudd på ordensreglene anses som mislighold av sameiernes plikter overfor boligsameiet, og styret kan etter vedtektenes §19 kreve fraflytting og salg av seksjonen.

1. Leilighetene

1.1. Ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og kl 0700. Dette gjelder også balkonger/terrasser. For øvrig må det tas alminnelige hensyn til naboer.

Det oppfordres til å varsle naboer innen rimelig tid om sosiale arrangementer.

1.2. Byggestøy

Byggestøy, vedlikeholdsarbeid kan kun foregå mellom kl 08-2000 mandag – fredag, og mellom kl 0900 – 1700 på lørdager.

Pigging og boring i betong, tillates kun mellom kl 08-1600 mandag – fredag.

Ingen slik støy tillates på søndager, julaften, påskeaften, helligdager og offentlige høytidsdager.

Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

1.3. Tørking av tøy ute

Tørking av tøy ute på terrasser/balkonger, skal henge slik at det er minst synlig og ikke til sjenanse.

Tepper/ryer og lignende skal ikke ristes eller luftes ut fra balkong.

1.4. Grilling

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Gass skal oppbevares ute. Kullgrill er ikke tillatt i Vestliåsen B.S.

1.5. Fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på terrasser. For oppskyting, vil plass bli henvist av vaktmester.

1.6. Antenner /Parabol/Droner

Det tillates mindre parabolantenner kun på stuesiden, innenfor skilleveggen og monteres slik at antennen blir minst mulig synlig og ikke til sjenanse for naboen. Det er ikke tillatt å montere antenne på kjøkkensiden, da dette er vår rømningsvei. Kontakt styret for mer informasjon.

Bruk av private droner må brukes med fornuft og ta hensyn til andres privatliv. Regler for bruk finnes på www.datatilsynet.no

1.7. Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

1.8. Sikkerhet på terrassene

Terrassene har overheng over andre terrasser og hager. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2010/2011 at store trær med store røtter ikke tillates plantet i terrassekassene, da betongen ved frost og kulde vil komme til å sprekke. Ved vanning av blomster, vask av terrassegulv og

lignende, påse at det ikke renner fra terrassen ned til naboene under, og at rennene er fri for søppel, slik at avløp ikke tettes.

Det er tillatt ved mye snøfall å skuffe snøen ut over terrassen, men utvis stor forsiktighet og ta hensyn til naboene, særlig de på bakkeplan. Det er forbudt å kaste sigarettstumper, snus og andre gjenstander fra terrassene. Husk brannfaren!

Det er ikke tillatt å sette fra seg og oppbevare større gjenstander som eks. kjøleskap og fryser på terrassen. Kjøkkenterrassen er vår rømningsvei.

Vis hensyn til naboer ved bruk av terrassene.

1.9. Fasade

Det skal ikke forekomme noen endring av byggets ytre utseende, som påbygging, vinduer m.v.Ta kontakt med styret for retningslinjer.

1.10. Underetasje - bakkeplan

Etter rehabiliteringen i 2010, skal plattinger og andre endringer godkjennes av styret etter felles retningslinjer. Ta kontakt med styret.

Vis hensyn til beboere og naboer ved planting av busker og trær. Disse skal ikke være mer enn 2 m høye fra bakkenivå.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline.

1.11. Tekniske installasjoner

1.11.1. Ventilasjon

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i ventilasjonsanlegget som medfører redusert avtrekk, økt støy eller andre ulemper for naboene.

Det innskjerpes at på grunn av brannfare, er det ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr, tørkeskap/trommel til avtrekksanlegget.

Det er heller ikke tillatt å montere avtrekk fra komfyr direkte til yttervegg. I avtrekksvifte over komfyr, skal det være innsatt kullfilter.

1.11.2. VVS-installasjoner

Beboere må sørge for at avløpsrør ikke tilstoppes. Sluk skal jevnlig rengjøres. Dusjing direkte på baderoms gulv uten sluk må ikke forekomme.

1.11.3. Meldeplikt

Ved vesentlige skader eller mangler, plikter sameier å melde fra til styret. Dette skal skje umiddelbart.

1.11.4. Ansvar ved skader

Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten. Ved vesentlige skader i egen leilighet, og som også berører annen leilighet, skal styret varsles om hendelsen.

Ved vesentlige skader, feil eller mangler på leiligheten skal disse utbedres av fagfolk. Opprettinger skal skje umiddelbart.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboer straks melde skaden til vårt forsikringsselskap Protector Forsikring – polisenr.nr. 4173725-1.1.

1.12. Utleie av leilighet

Utleie skal meldes til styret så fort avtale om utleie er gjort. Leier må godkjennes av sameiet ved styret før innflytting skjer.

Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Dette gjelder også deltakelse på dugnader. Utleieren er ansvarlig for at leietaker får kopi av vedtekter/ ordensregler, og at regelverket blir fulgt.

2. Oppgangene

2.1. Ytterdører

Utgangsdørene til oppgangene og kjellerdører, skal til enhver tid være låst.

2.2. Skilting av ringeklokke- og postkasse

Skilting av ringeklokke- og postkasse skal skje ved skriftlig bestilling av godkjente skilt gjennom vår vaktmester.

2.3. Opphold / lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

2.4. Ingen oppbevaring i oppgangene

Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i oppgangene. Barnevogner til daglig bruk, samt nødvendige hjelpemidler som rullatorer og rullestoler er tillatt.

Barnevogner settes under platå i 1 etasje. Dette av hensyn til orden, renhold og brannforskrifter. Barnevogner som ikke regelmessig er i bruk, kan plasseres i sykkelbod om det er plass, eller kontakte vaktmester. Personlig eiendel på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten forvarsel av vaktmester og/eller styret.

2.5. Vask

Trappevask utføres av eget rengjøringsfirma.

Hver enkelt oppgang kan etter eget ønske/behov velge sin tillitsmann/kvinne. Vedkommende kan være den personen som retter eventuelle henvendelser til styret på vegne av sin oppgang.

3. Dyrehold

Husdyr kan ikke anskaffes uten skriftlig samtykke fra styret.

Oppdrett av husdyr er ikke tillatt (Vestliåsen B.S. vedtekter §16)

Ved samtykke er det eiers plikt at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser;

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hund og katt må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel på terrasser, ved oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

3.1. Spesielt om hund

Hunder skal føres i bånd inne på vårt område.

Eier av hund skal straks fjerne ekskrementer som etterlates på vårt område.

Det tillates ikke bjeffing eller annen form for bråk som er til sjenanse for naboer.

4. Fellesarealer

4.1. Kjøring innenfor bom

Kjøring på området er kun tillatt ved flytting og annen nyttetransport. Slå av motor under av/pålessing. Det er ikke tillatt å parkere på grøntareal eller parkere innenfor bommene. Kun av- og påstigning – max 15 min.

P-service AS (tidl. Smart Security), påser at reglene blir fulgt.

4.2. Garasje

Beboere som disponerer bil, plikter å benytte anskaffet garasjeplass som er bestemt i vedtektene § 15-1.

Max hastighet i garasje er gangfart.

Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt, kun omlegging av hjul.

Garasjen skal ikke brukes som lagringsplass. Det er ikke tillatt å plassere møbler, pappesker og annet brennbart materiale på plassen.

Det er tillatt å oppbevare ett sett sommer- og vinterdekk til 1 bil, montert på vegg eller liggende bak bilen på din plass. Ved ønske om montering, ta kontakt med vaktmester.

Har du ikke bil selv, og ønsker å leie ut din garasjeplass, kan den kun leies ut til beboere i Vestliåsen Boligsameie.

Lastebiler og større kjøretøy som ikke kan plasseres i garasjene, plikter å benytte plass ute, anvist av styret.

Parkeringsplassene utenfor område er forbeholdt gjester.

4.3. Husholdningsavfall /kildesortering

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholder i søppelboden.

All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.

Matavfall skal pakkes i grønn pose, plastemballasje i blå pose. Restavfall i vanlig handlepose. Forøvrig vises til kommunale regler om kildesortering.

Papp og papir kastes i egne beholdere. Dersom beholderne er fulle, vennligst finn en annen ledig beholder.

NB! Store svarte søppelsekker er ikke tillatt.

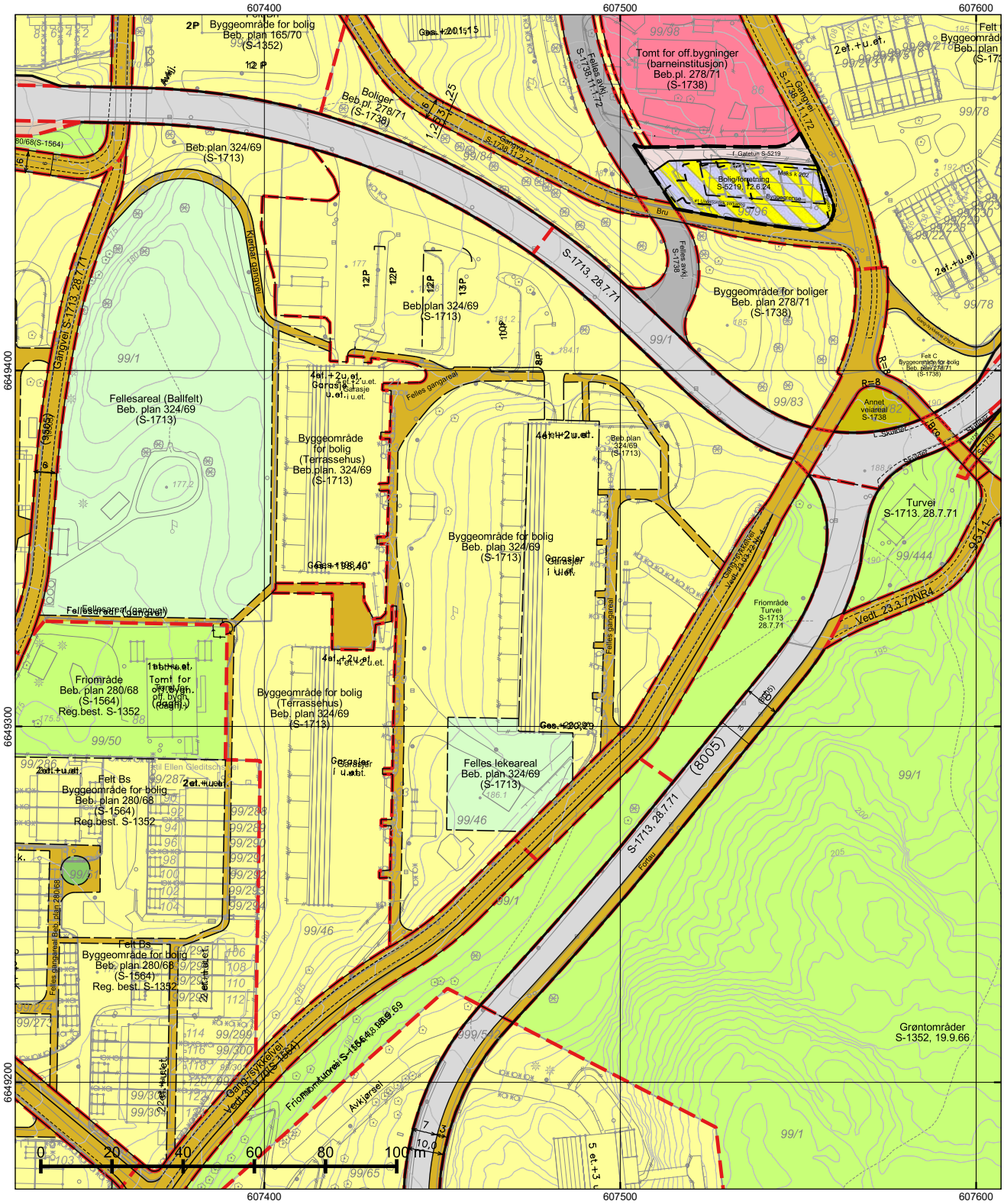
Det skal ikke under noen omstendigheter kastes annet avfall enn husholdningsavfall & papir i søppelbeholderne.

Annet avfall skal kastes i container ved vaktmesterbua. Er du i tvil, ta kontakt med vår vaktmester.

Spesialavfall må håndteres av beboeren selv. Spesialavfall skal leveres på nærmeste gjenbruksstasjon. Alle regler pålagt av det offentlige, skal følges.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Oslo, 8. februar 2026
Styret i Vestliåsen Boligsameie



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

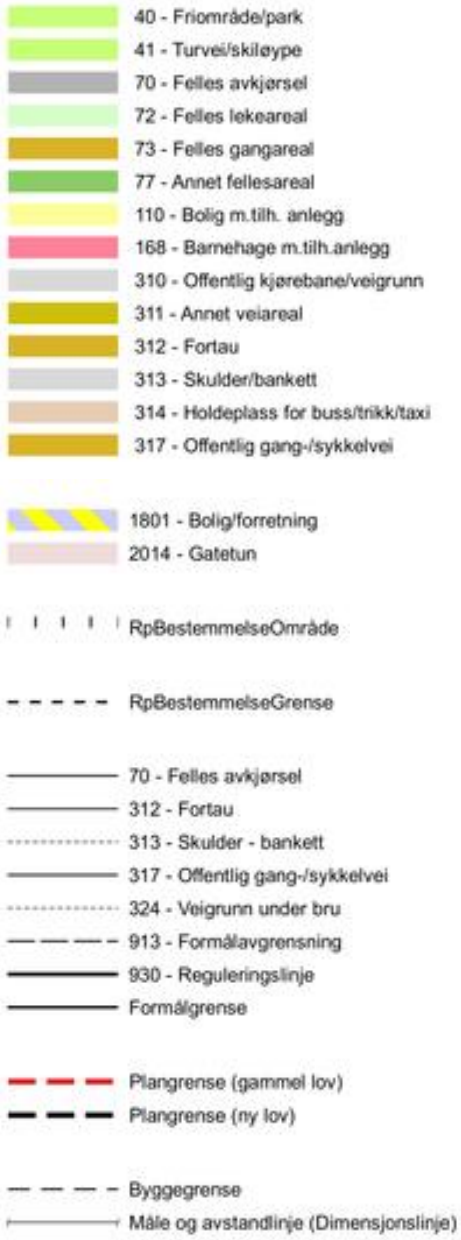
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

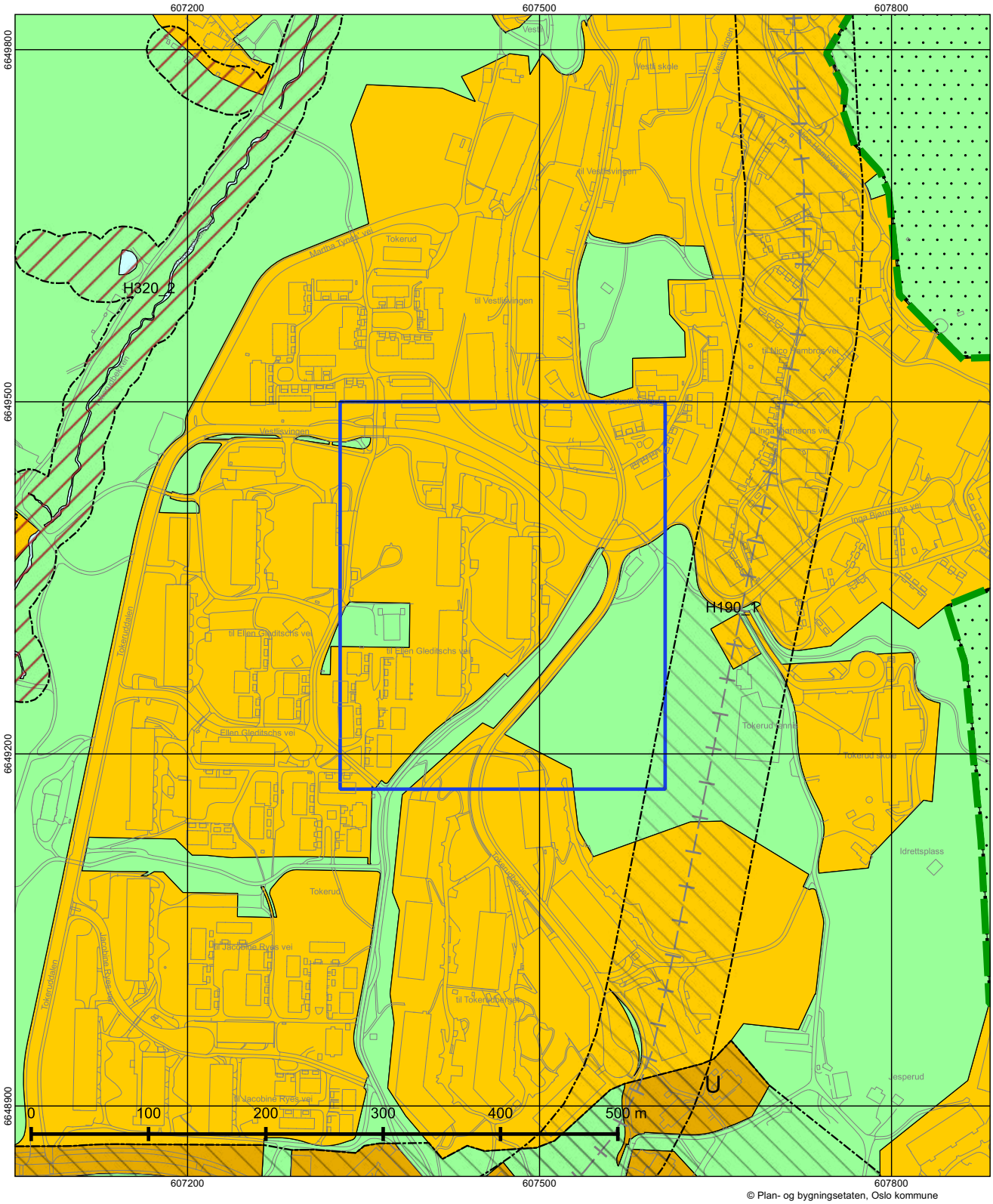
PlottID/Best.nr: 156685/ 86531295
Deres ref.:
Adresse: Vestlisvingen 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 99/46

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156685/86531295
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 3
KA/LH

KOPI

Oslo, den 23/6-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr 69/4198

Arbeidssted
Gnr. 99, bnr. 19, Blokk 11, Vestlisvingen,
Arbeidets art 39,41,43,45,47,49. Vestli Tokerud Felt B.
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14/6-1972

Bygningens art
Terrasseblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Byggeleder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende
Overingeniör Oscar Semb, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal anvendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Vestliåsen Boligsameie
Vstlisvingen 21-49

0986 OSLO

Hovland, Tor
Gladengveien 8

0661 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940060039	95/75416

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	22. november 1995

Arbeidssted : 099/0046 Vestlisvingen 21-49
Byggherre : Vestliåsen Boligsameie, Vstlisvingen 21-49, 0986 OSLO
Arbeidets art: TEGLFORBLENDING AV GAVLER BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling vest

H.M.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309463-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 23.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTLISVINGEN 21 - 49	Eiendom:	99/46/0/0
Tiltakshaver:	Vestliåsen boligsameie	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Selvaag Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VESTLISVINGEN 21 - 49

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309463			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/8
Situasjonsplan		03.07.2013	1/9
Nytt balkongrekkverk		24.06.2013	1/10

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

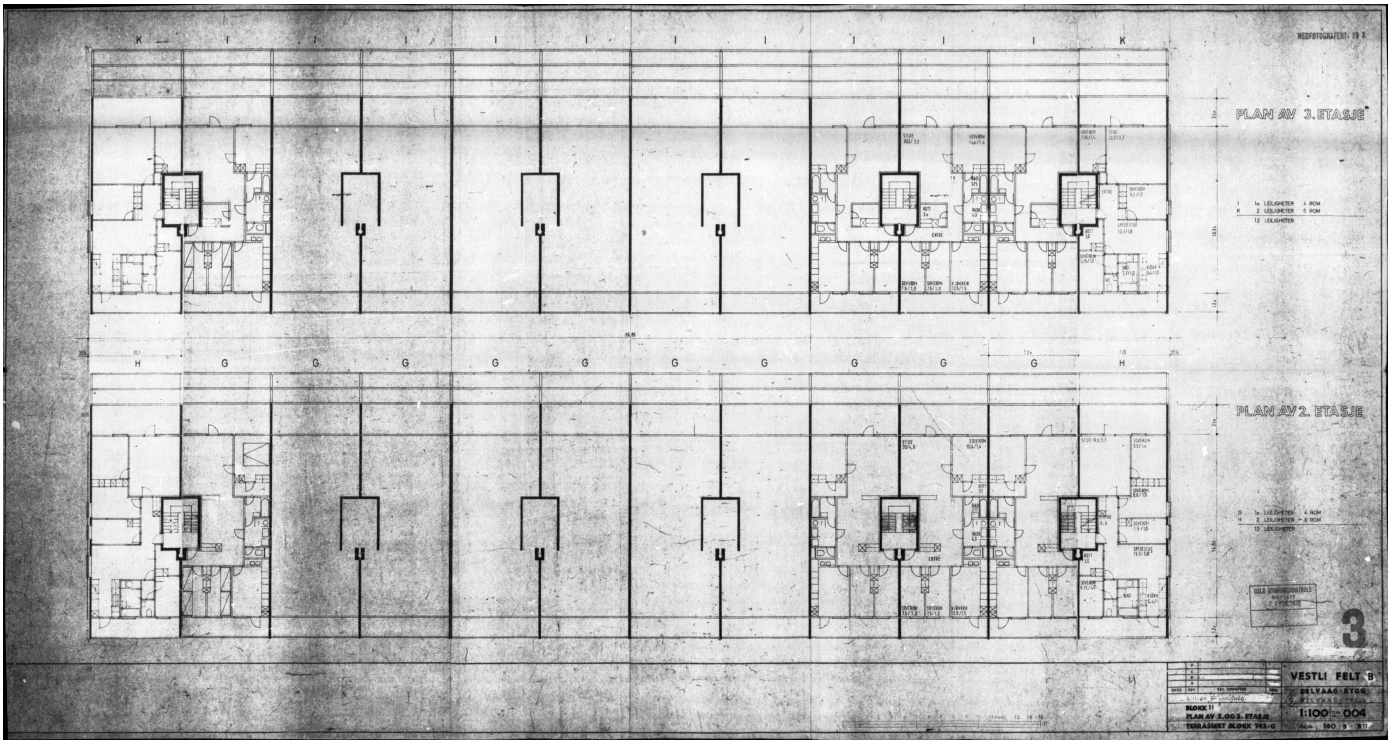
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.10.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til


PLAN AV 3. ETASJE
PLAN AV 2. ETASJE
VESTLI FELT 9
1:100
004
3

Vår ekspr. nr. 2800
Resnert den 2/1-73 MV

29

2 JAN. 1973

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vestliåsen Borettslag

~~en del av~~ eiendommen gnr. 99 bnr. 46 i Oslo

Denne ~~har fått~~

og er -- m² stor. Målebrev, datert --, tinglyst -- er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 15/12.70 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 11.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 275.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6.70.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg i henhold til vedtatt regulering.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen _____ måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen _____ måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

Tillegg § 9.
Fester er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veianlegg mot
å holde skadelig redusjon av festeverdi gjennomslaget. I tilfelle veianlegget med-
fører ... av ... [illegible] ... og ulemper av betydning for festeren,
tilkommer denne og å kreve ... [illegible] ... grunnlag av veianlegget.
I mangel av enighet om hvorvidt ... [illegible] ... eventuelt om denne ... [illegible] ... ved skjønn som nevnt i § 6.

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarslig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Se tillegg

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. _____ ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

~~Oslo, den~~

~~Som fester:~~ ~~For Oslo kommune~~

~~Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år:~~

Bdh. Andvord, Oslo

Tillegg til § 13.
Forkjøpsrett.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslaget og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke kan bli enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til familie og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og i vedtektene.

§ 17.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikkskilt.

Oslo, den 21/-72

Som fester: Vestliåsen Borettslag

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

Jeg bekrefter herved at festeren har undertegnet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, den 15/12-72

Som fester:

for Oslo kommune.
Oslo kommune
Boligsjefen

Avskriftens riktighet bekreftes:
K.W.B

*Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

11.SEP.84 045412

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Rett kopi - 34 sider -bekreftes. H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 99	Bnr. 46	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn VESTLIÅSEN BORETTSLAG	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] Kommunen har samtykket i seksjoneringen
kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 16.249	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 16.249
1	2	3	1	2	3
1		73	21		86
2		99	22		86
3		99	23		77
4		118	24		77
5		86	25		73
6		103	26		83
7		94	27		99
8		94	28		118
9		86	29		86
10		86	30		103
11		77	31		94
12		77	32		94
13		73	33		86
14		83	34		86
15		99	35		77
16		118	36		77
17		86	37		112
18		103	38		73
19		94	39		118
20		94	40		99
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		forts.s.2

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Fordelingsliste VESTLIÅSEN B/L

S.2

Snr.	Formål	Brøk i neyner 16.249	Snr.	Formål	Brøk i neyner 16.249
41		1o3	84		77
42		86	85		73
43		94	86		83
44		94	87		99
45		86	88		118
46		86	89		86
47		77	90		1o3
48		77	91		94
49		73	92		94
5o		99	93		86
51		99	94		86
52		118	95		77
53		86	96		77
54		1o3	97		99
55		94	98		73
56		94	99		118
57		86	1oo		99
58		86	1o1		1o3
59		77	1o2		86
6o		77	1o3		94
61		73	1o4		94
62		83	1o5		86
63		99	1o6		86
64		118	1o7		77
65		86	1o8		77
66		1o3	1o9		73
67		94	11o		99
68		94	111		99
69		86	112		118
7o		86	113		86
71		77	114		1o3
72		77	115		94
73		73	116		94
74		83	117		86
75		99	118		86
76		118	119		77
77		86	120		77
78		1o3	121		73
79		94	122		83
80		94	123		99
81		86	124		118
82		86	125		86
83		77	126		1o3

forts.s.3

KOPI
Helge Leveland
Advokat

Fordelingsliste VESTLIÅSEN B/L

S.3

Snr	Formål	Brøk i nevner 16.249	Snr.	Formål	Brøk i nevner 16.249
127		94	154		86
128		94	155		77
129		86	156		77
13o		86	157		73
131		77	158		83
132		77	159		99
133		73	16o		118
134		83	161		86
135		99	162		1o3
136		118	163		94
137		86	164		94
138		1o3	165		86
139		94	166		86
14o		94	167		77
141		86	168		77
142		86	169		99
143		77	17o		73
144		77	171		118
145		73	172		99
146		83	173		1o3
147		99	174		86
148		118	175		94
149		86	176		94
15o		1o3	177		86
151		94	178		86
152		94	179		77
153		86	18o		77
				Sum nevner	16.249
				Teller	16.249

KOPI
Gjelder ikke

Boligsameiet har panterett for kr. 20.000.oo med prioritet etter 8o% av den til enhver tid gjeldende verditakst for å sikre betaling av fellesomkostninger og andre omkostninger

Oslo, 5/7 1984

Hjemmelshavers underskrift:

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
iflg. fullmakt

Per Gr. Sole Gjerdrum Jolsum

Påtegning av Oslo Kommune som grunneier.
På vegne av Oslo Kommune som hjemmelsinnehaver samtykker vi

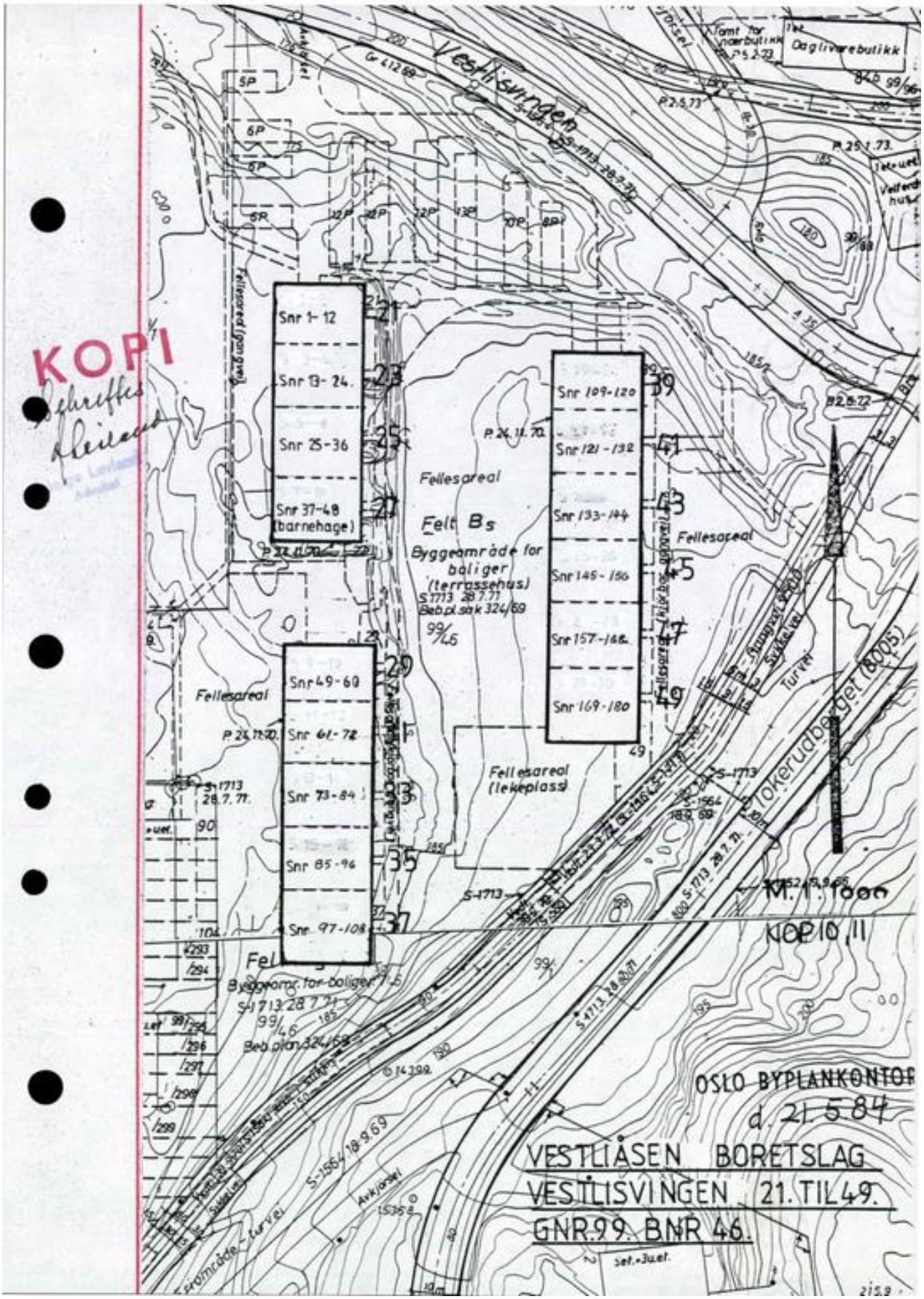
i at gnr. 99 bnr. 46 oppdeles i eierseksjoner.

Oslo, 16/7-1984

Oslo kommune
Bygningsdirektøren

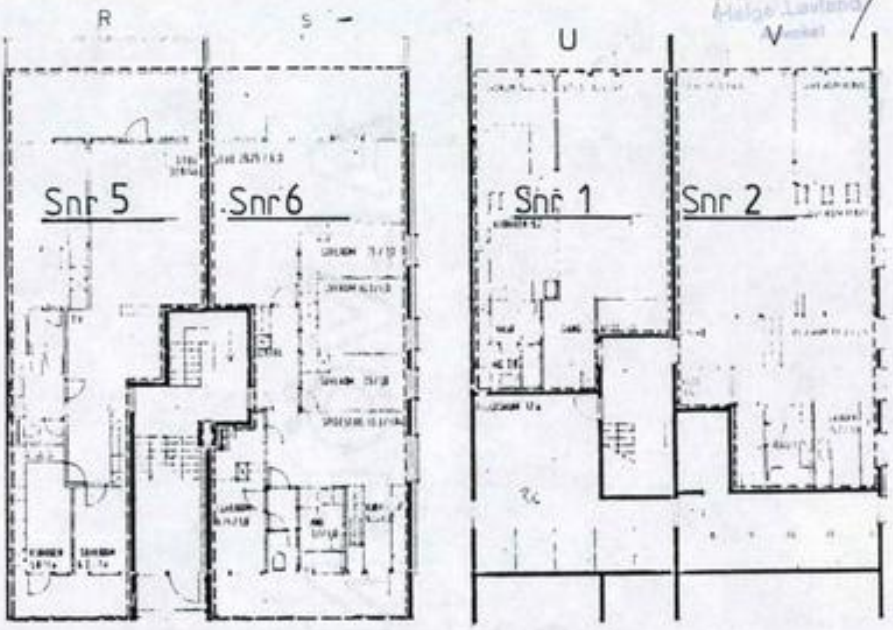
Einar Björnstad

Dokumentet returneres til:
advokat Helge Løvland, boks 331 Sentrum, 0101 OSLO 1


KOPI
Vestlisvingen
Snr 1-12
Snr 13-24
Snr 25-36
Snr 37-48 (barnehage)
Snr 109-120
Snr 121-132
Snr 133-144
Snr 145-156
Snr 157-168
Snr 169-180
Snr 49-60
Snr 61-72
Snr 73-84
Snr 85-96
Snr 97-108
Felt Bs
Byggeområde for boliger (terrassehus)
Fellesareal
Fellesareal (lekeplass)
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Lokerudberget
M. 1:1000
KOP 10,11
OSLO BYPLANKONTOR
d. 21.5.84
VESTLIÅSEN BORETSLAG
VESTLISVINGEN 21. TIL 49.
GNR. 99. BNR. 46.

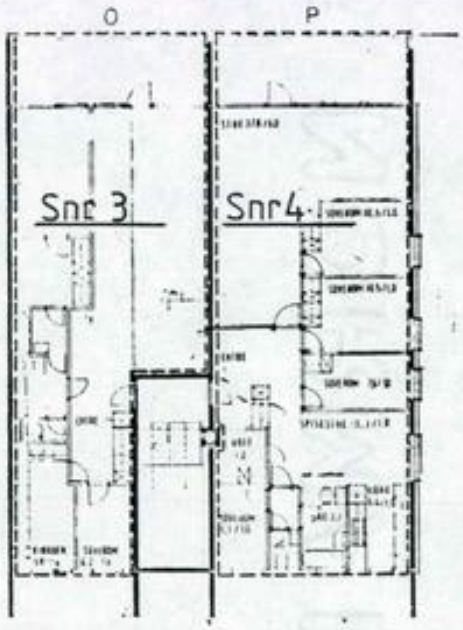
KOPI

1



1. ETASJE

2U. ETASJE

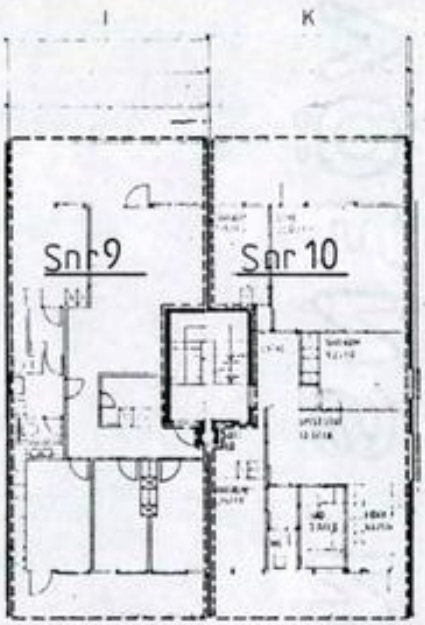


1U. ETASJE

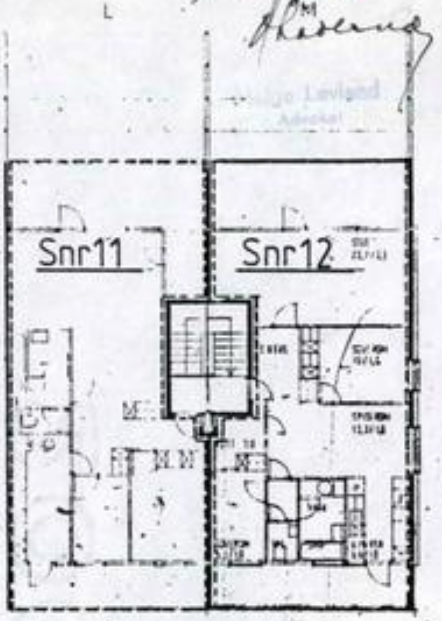
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 21
GNR 99 BNR 46.

KOPI

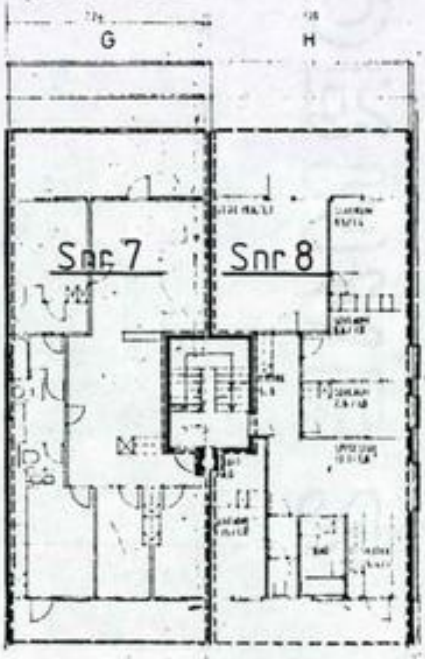
2



3. ETASJE



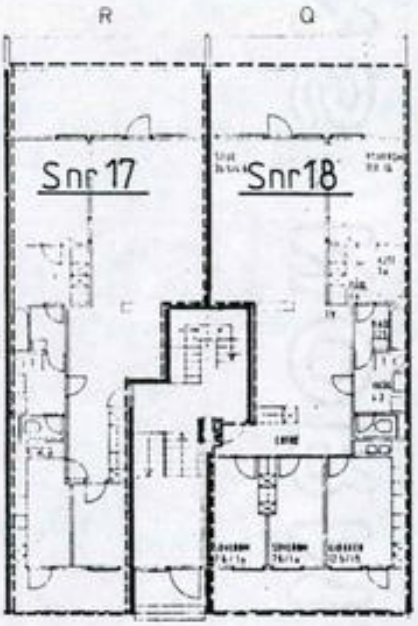
4. ETASJE



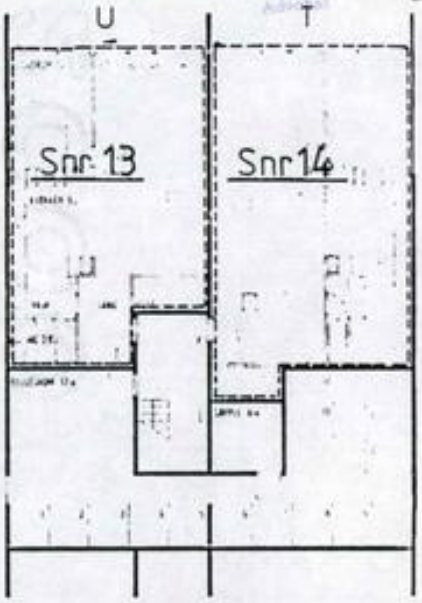
2. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 21
GNR 99 BNR 46

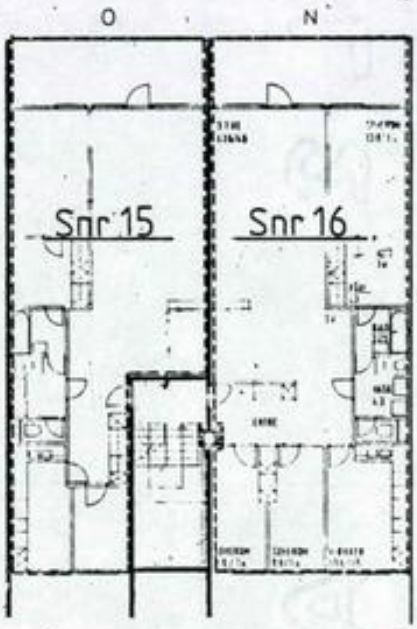
KOPI 3



1. ETASJE



2U. ETASJE

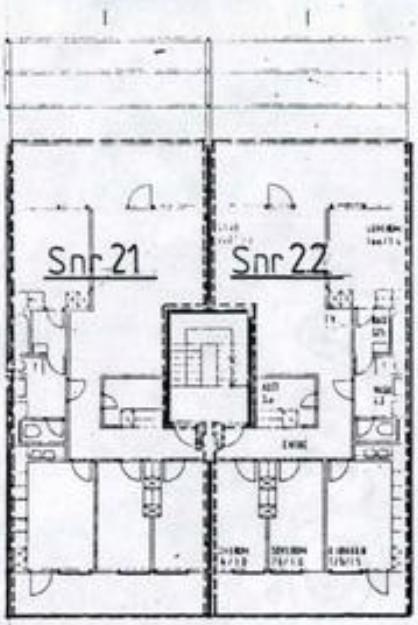


1.U. ETASJE

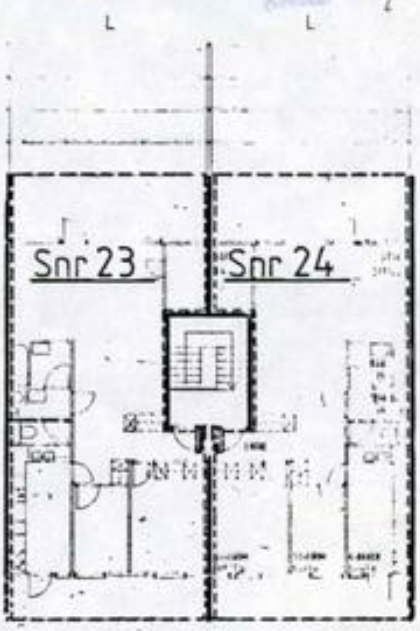
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 23
GNR 99 BNR 46

KOPI

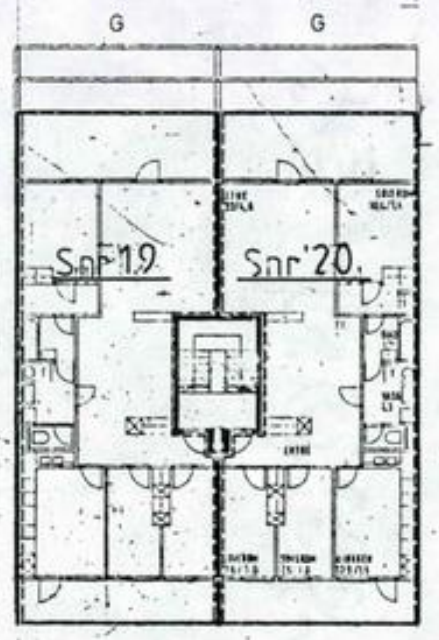
4



3. ETASJE



4. ETASJE

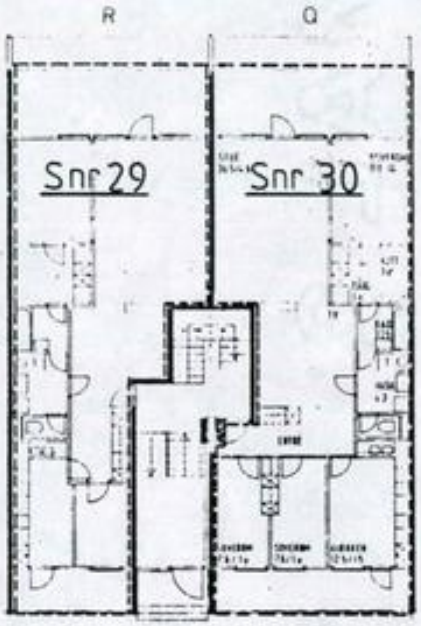


2. ETASJE

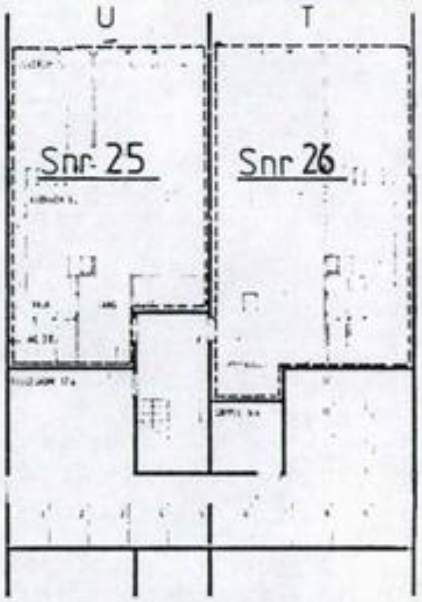
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 23
GNR 99. BNR 46.

KOPI

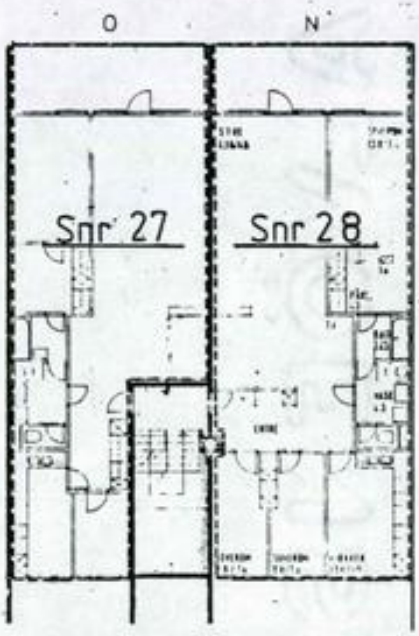
5



1. ETASJE



2U. ETASJE

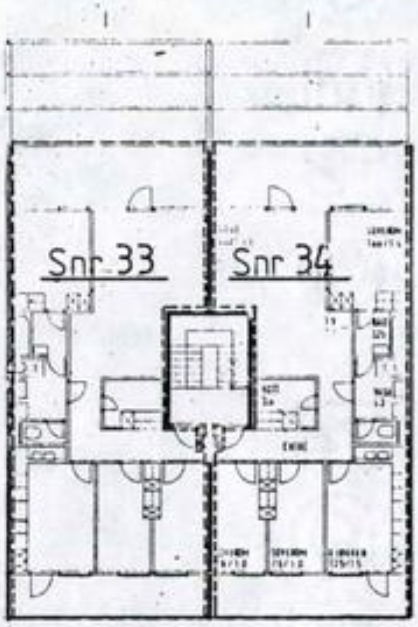


1.U. ETASJE

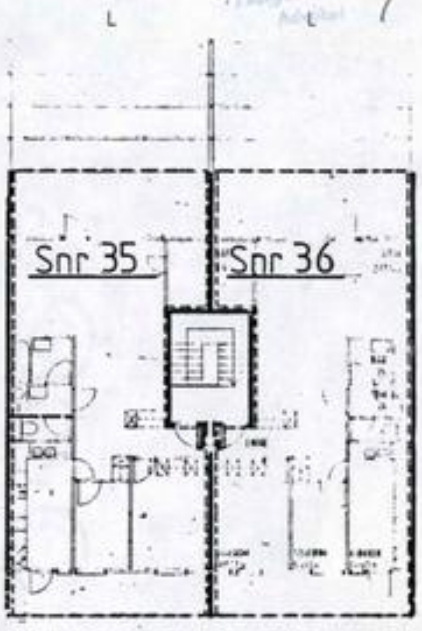
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 25
GNR 99 BNR 46

6

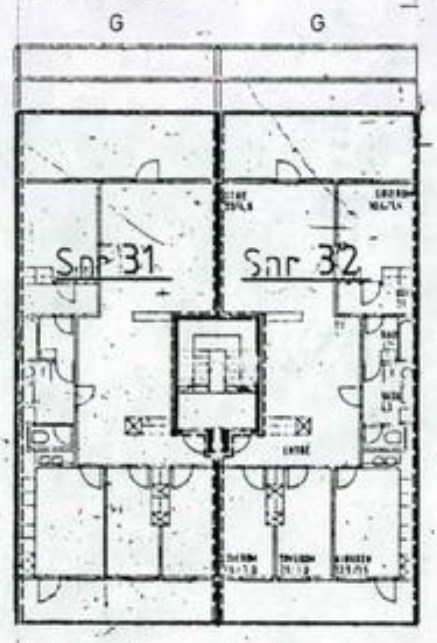
KOPI
bekreftes
Helge Lovland
Advokat



3. ETASJE



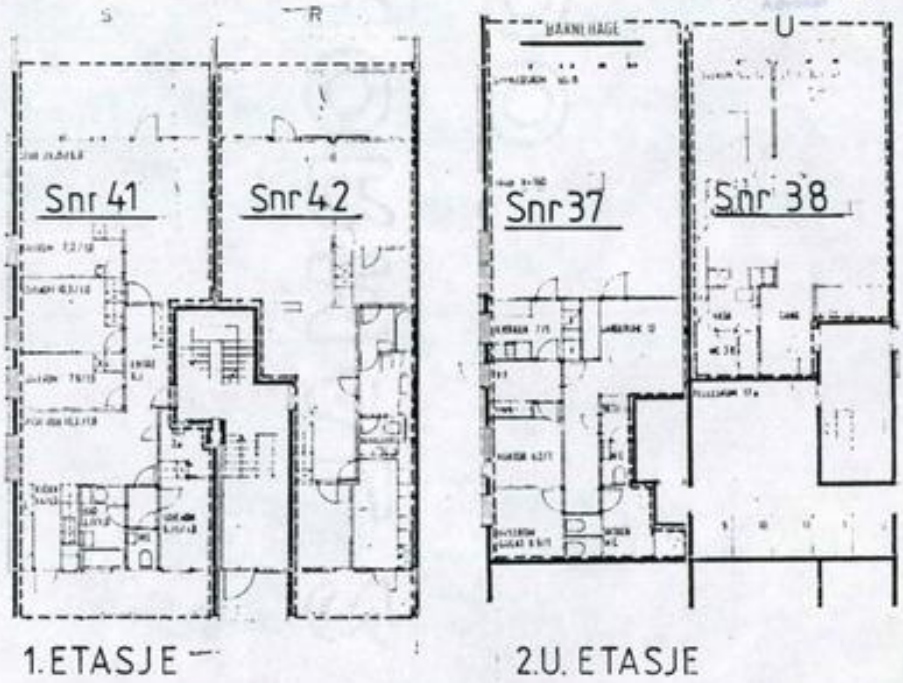
4. ETASJE

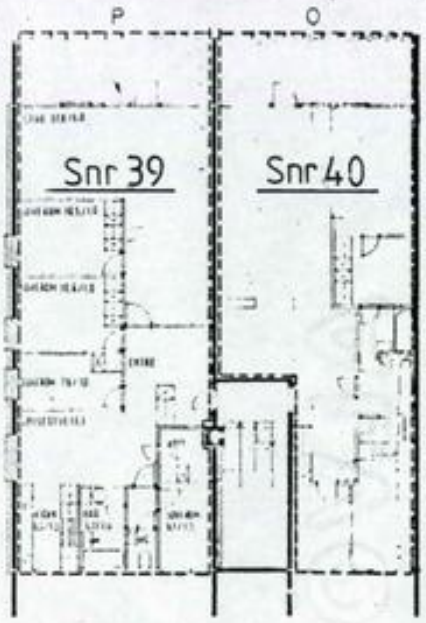


2. ETASJE

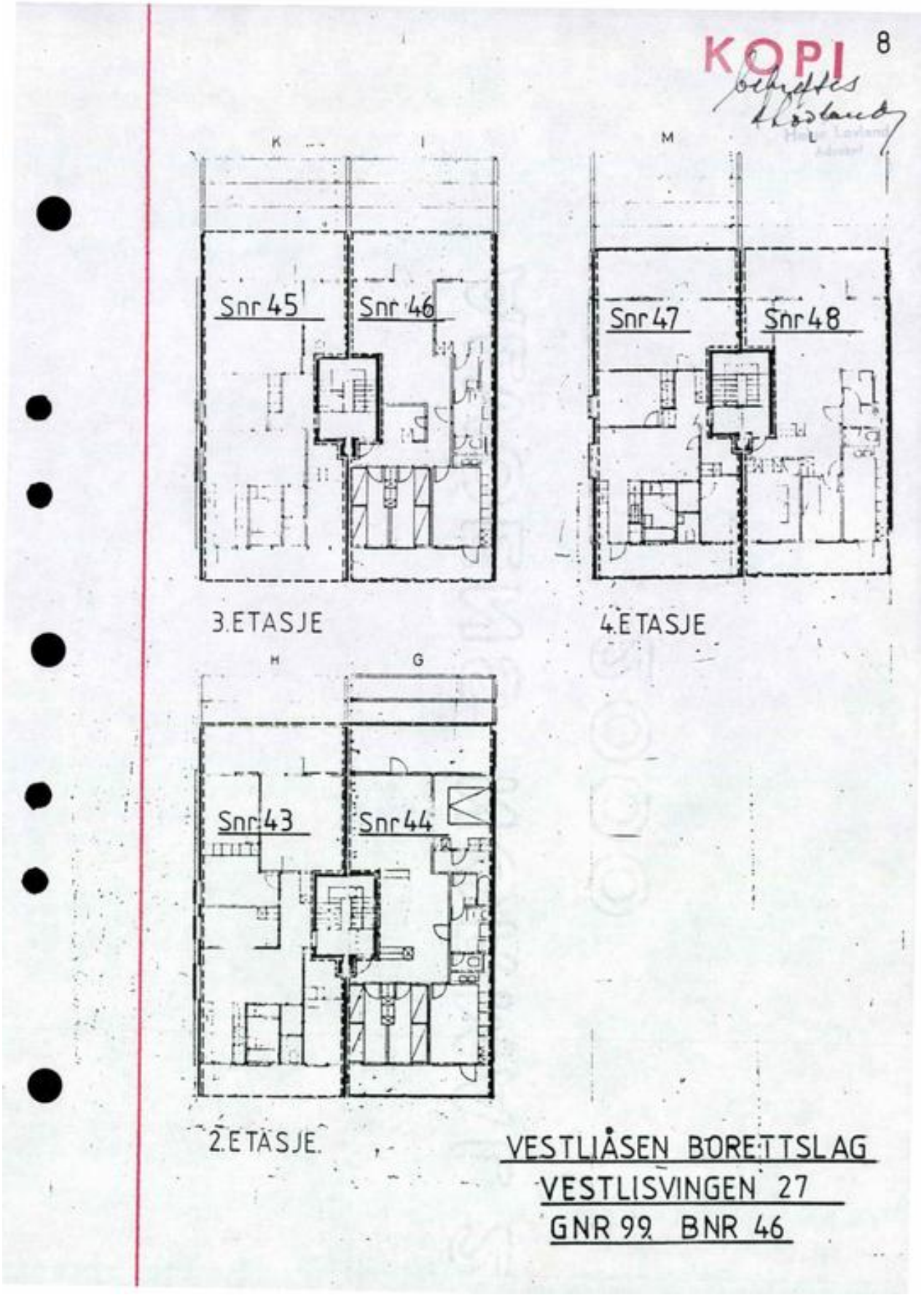
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 25
GNR 99. BNR 46,

KOPI 7



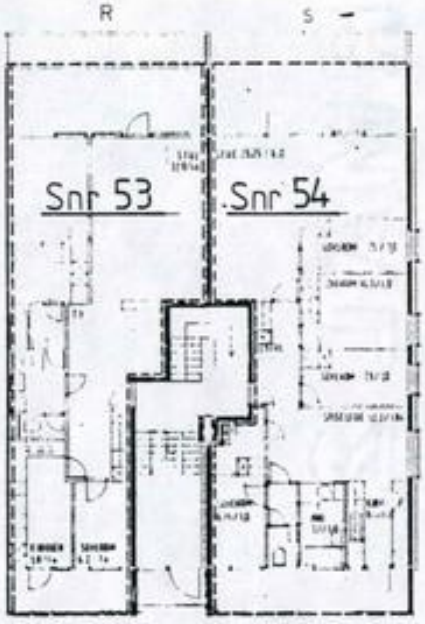


VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 27
GNR 99. BNR 46.

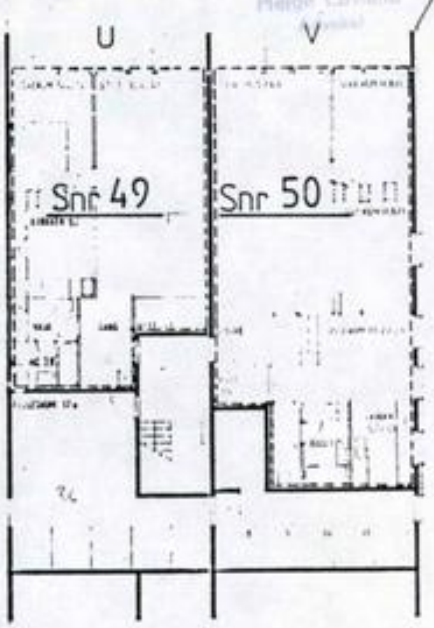

KOPI
8
K
I
Snr 45
Snr 46
3.ETASJE
M
L
Snr 47
Snr 48
4.ETASJE
H
G
Snr 43
Snr 44
2.ETASJE
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 27
GNR 99 BNR 46

9.

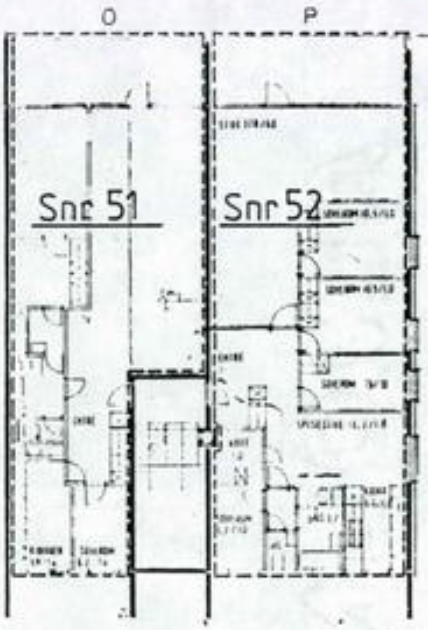
KOPI



1. ETASJE



2U. ETASJE

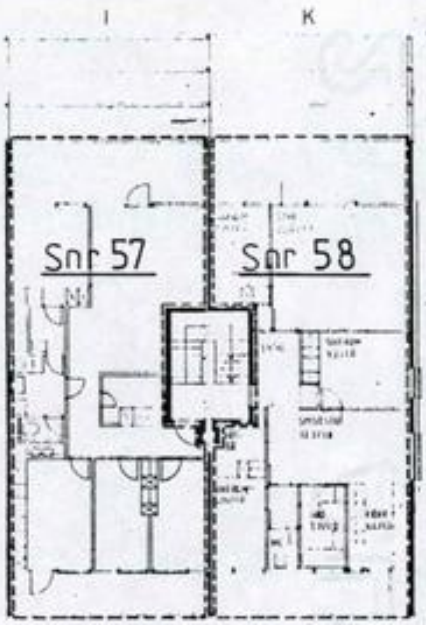


1U. ETASJE

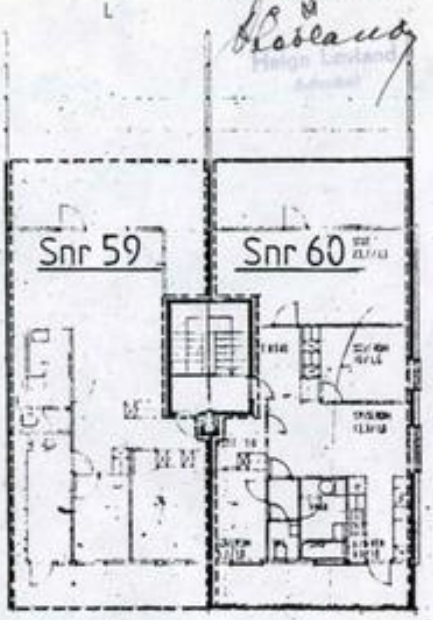
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 29
GNR 99 BNR 46.

KOPI

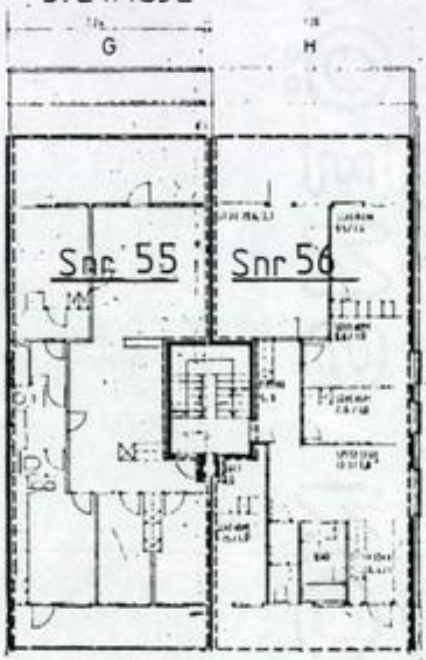
10.



3. ETASJE



4. ETASJE

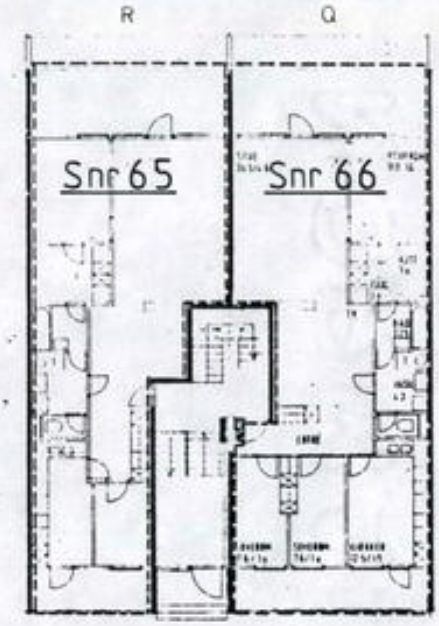


2. ETASJE

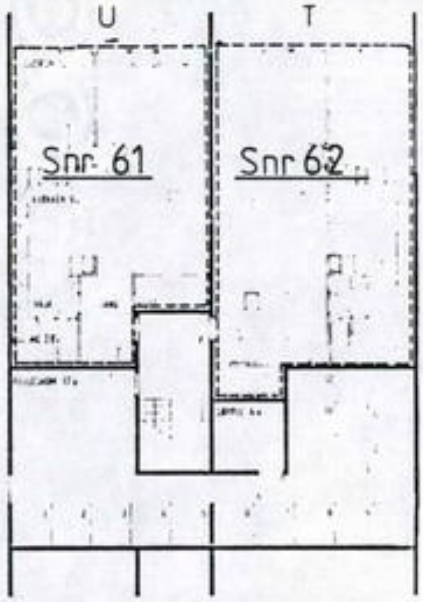
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 29
GNR 99 BNR 46

KOPI

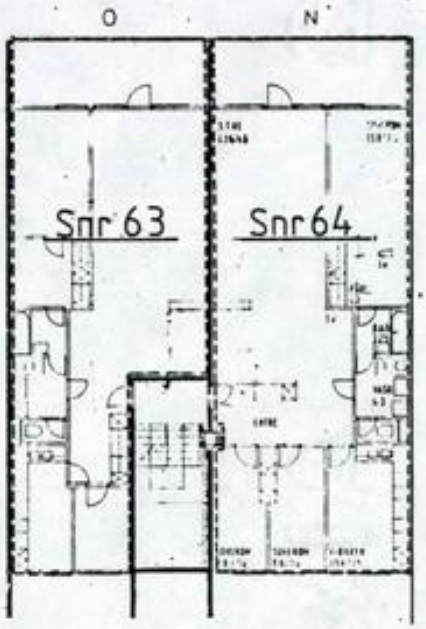
11.



1. ETASJE



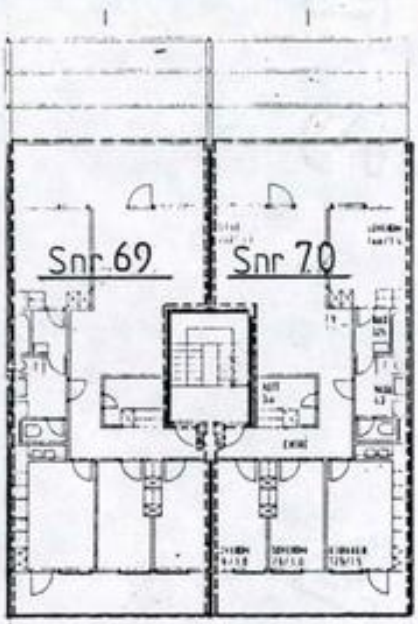
2U. ETASJE



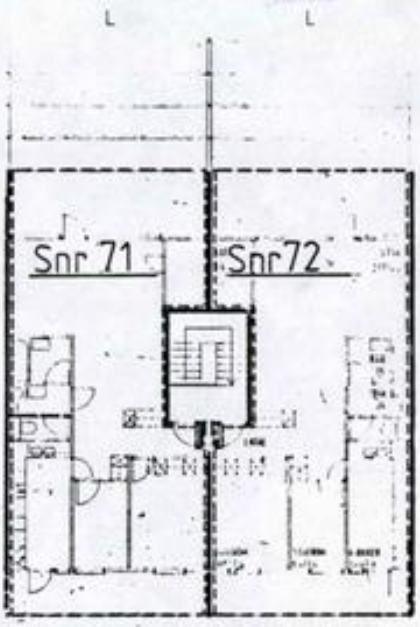
1.U. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 31
GNR 99 BNR 46

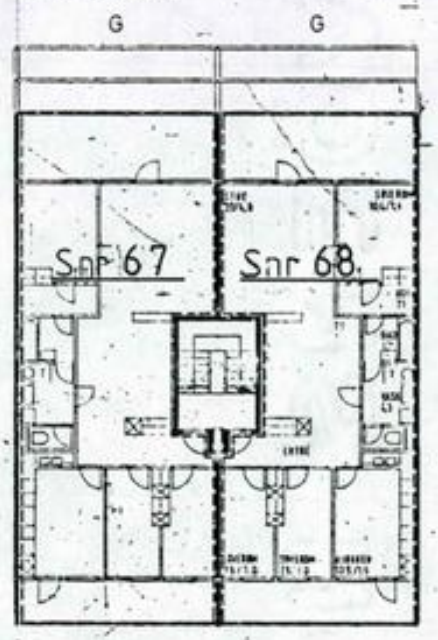
KOPI 12.



3. ETASJE



4. ETASJE

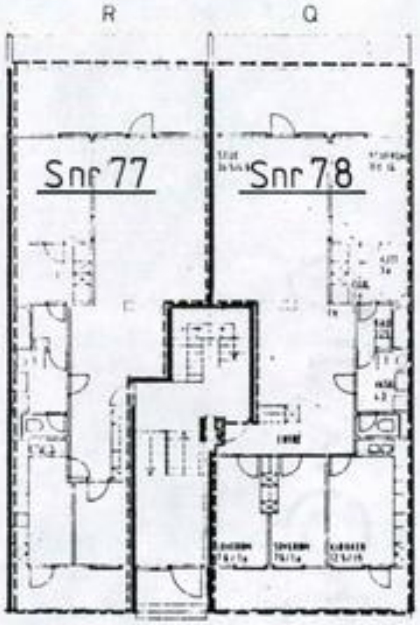


2. ETASJE

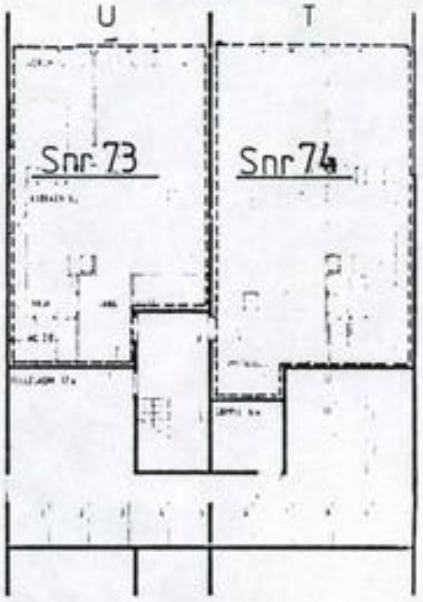
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 31
GNR 99. BNR 46.

KOPI 13

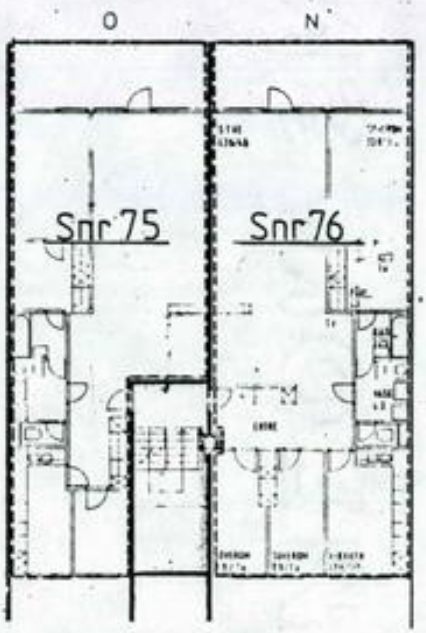
bekreftes



1. ETASJE



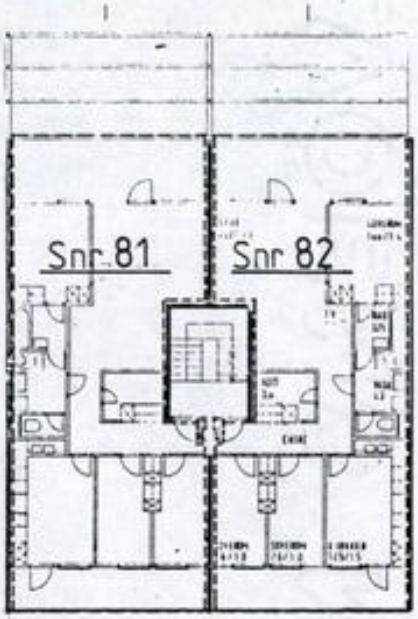
2U. ETASJE



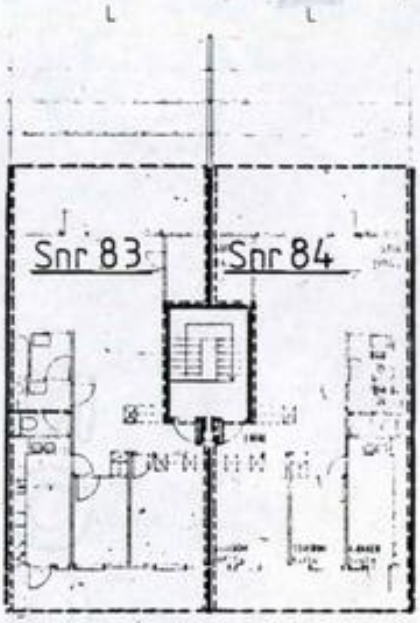
1.U. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 33
GNR 99 BNR 46

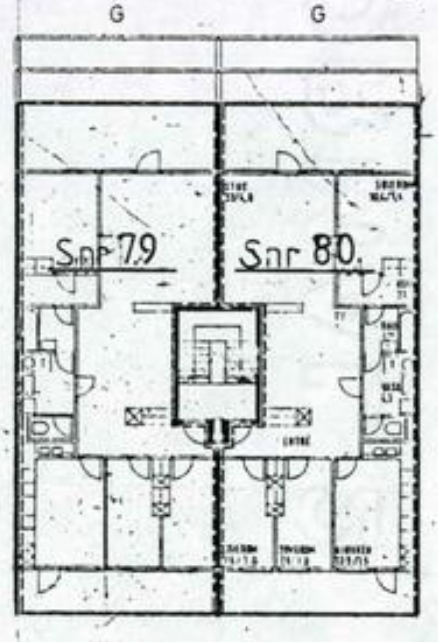
KOPI 14



3. ETASJE



4. ETASJE

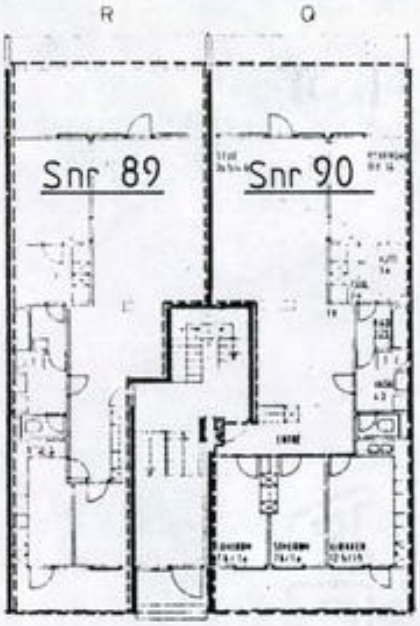


2. ETASJE

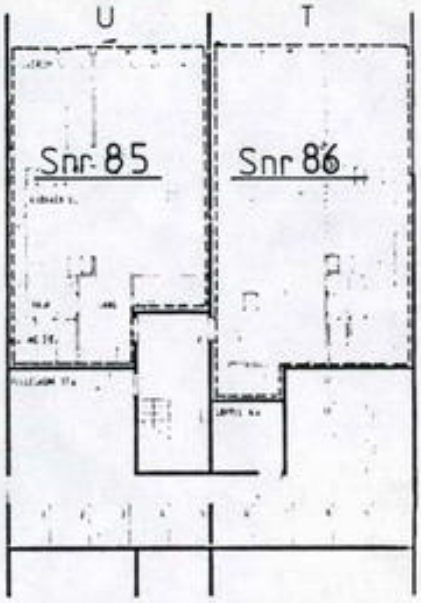
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 33
GNR 99. BNR 46.

15

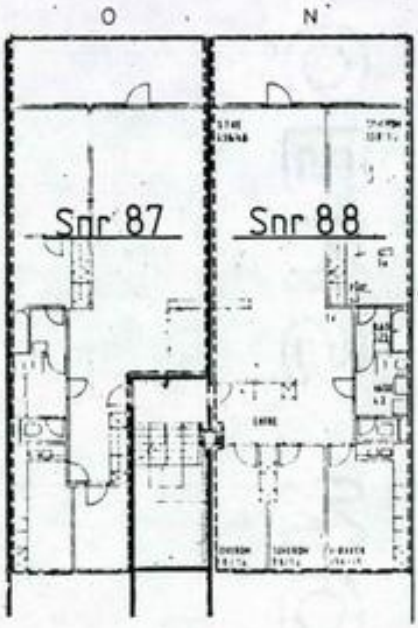
KOPI



1. ETASJE



2U. ETASJE

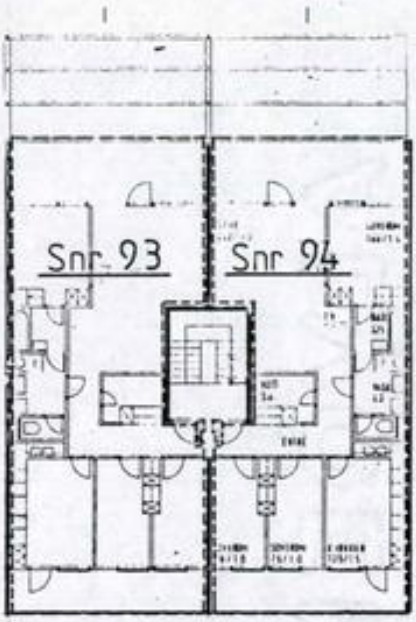


1.U. ETASJE

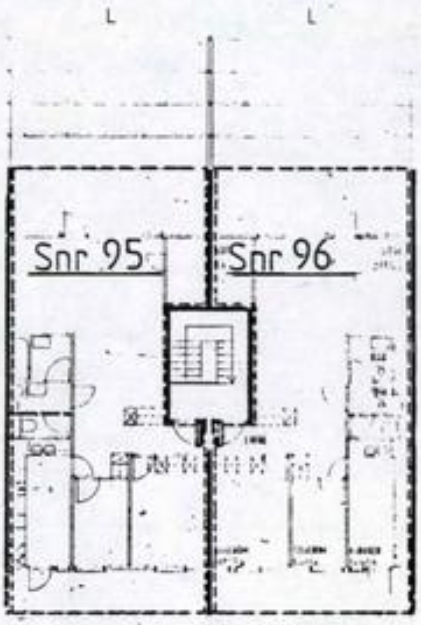
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 35
GNR 99 BNR 46

KOPI
bekreftes

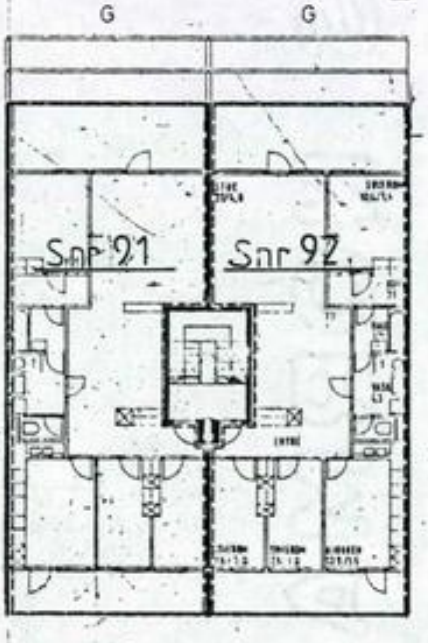
16



3. ETASJE



4. ETASJE

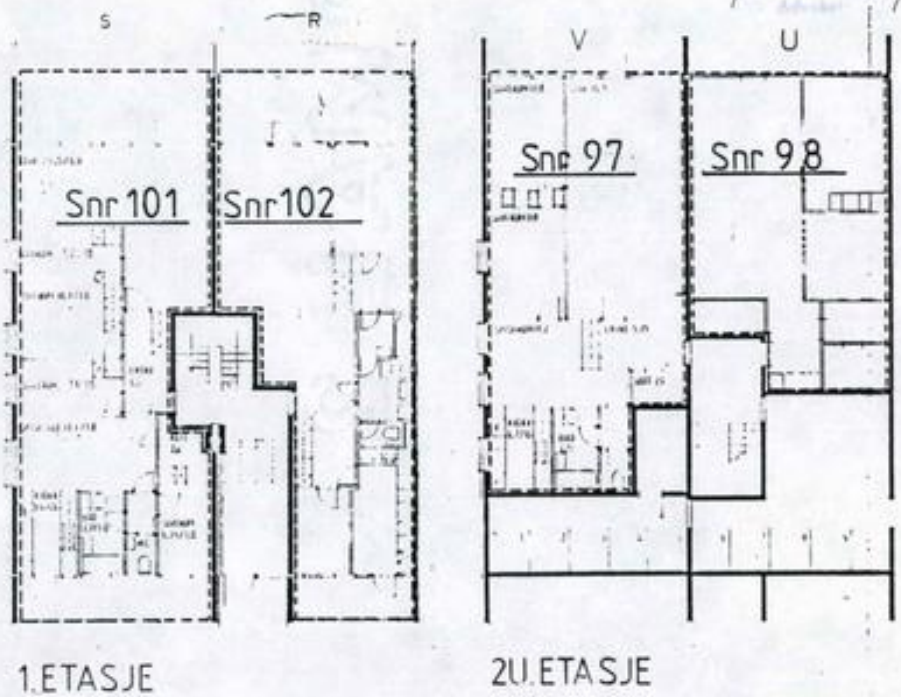


2. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 35
GNR 99. BNR 46.

17

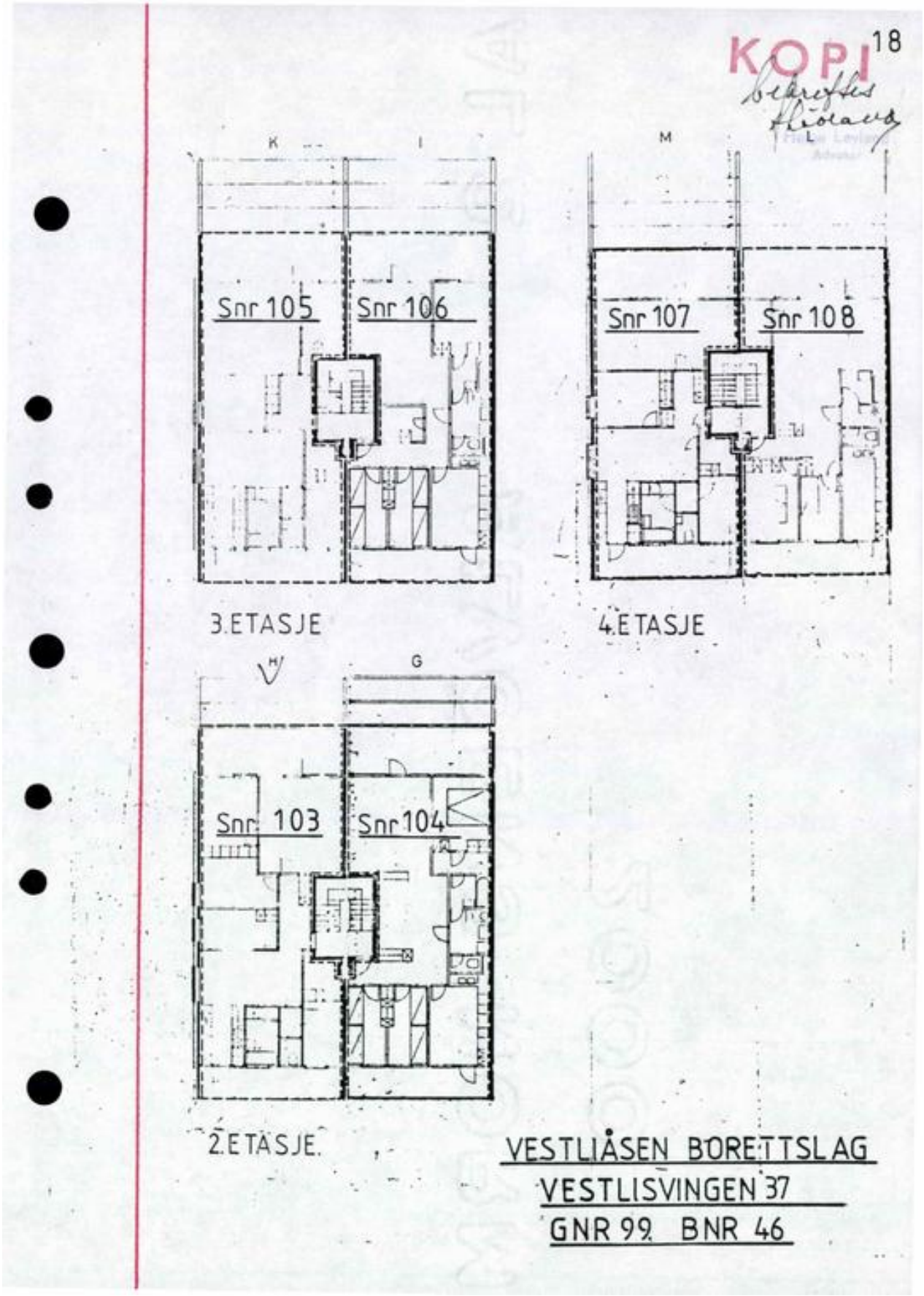
KOPI
bekreftes
Helge Lavland



VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 37
GNR 99. BNR 46

KOPI

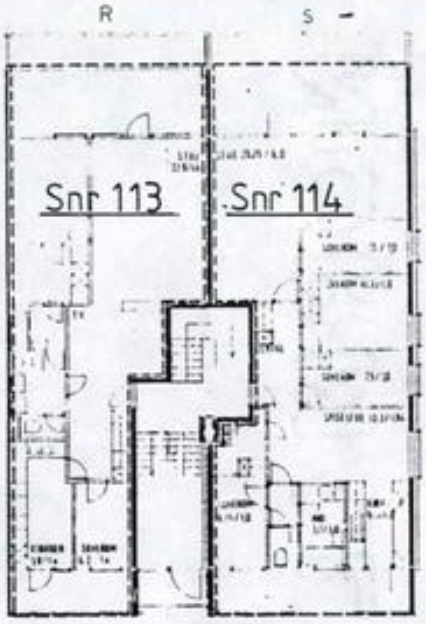
18



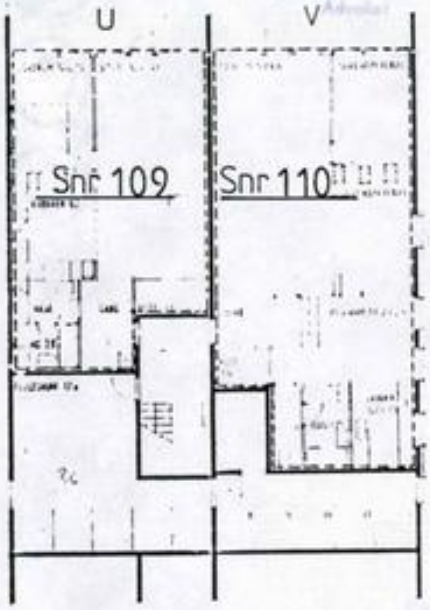
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 37
GNR 99 BNR 46

19

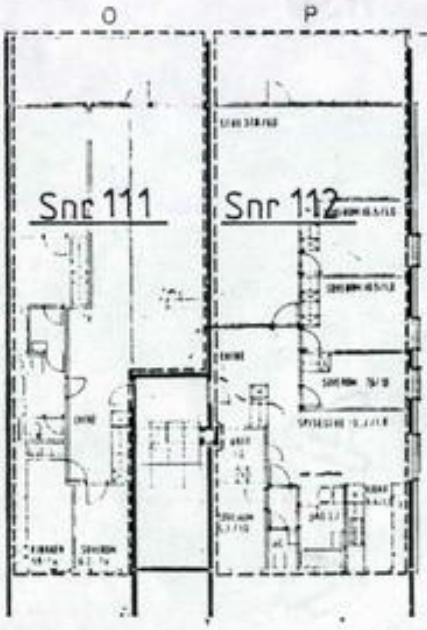
KOPI



1. ETASJE

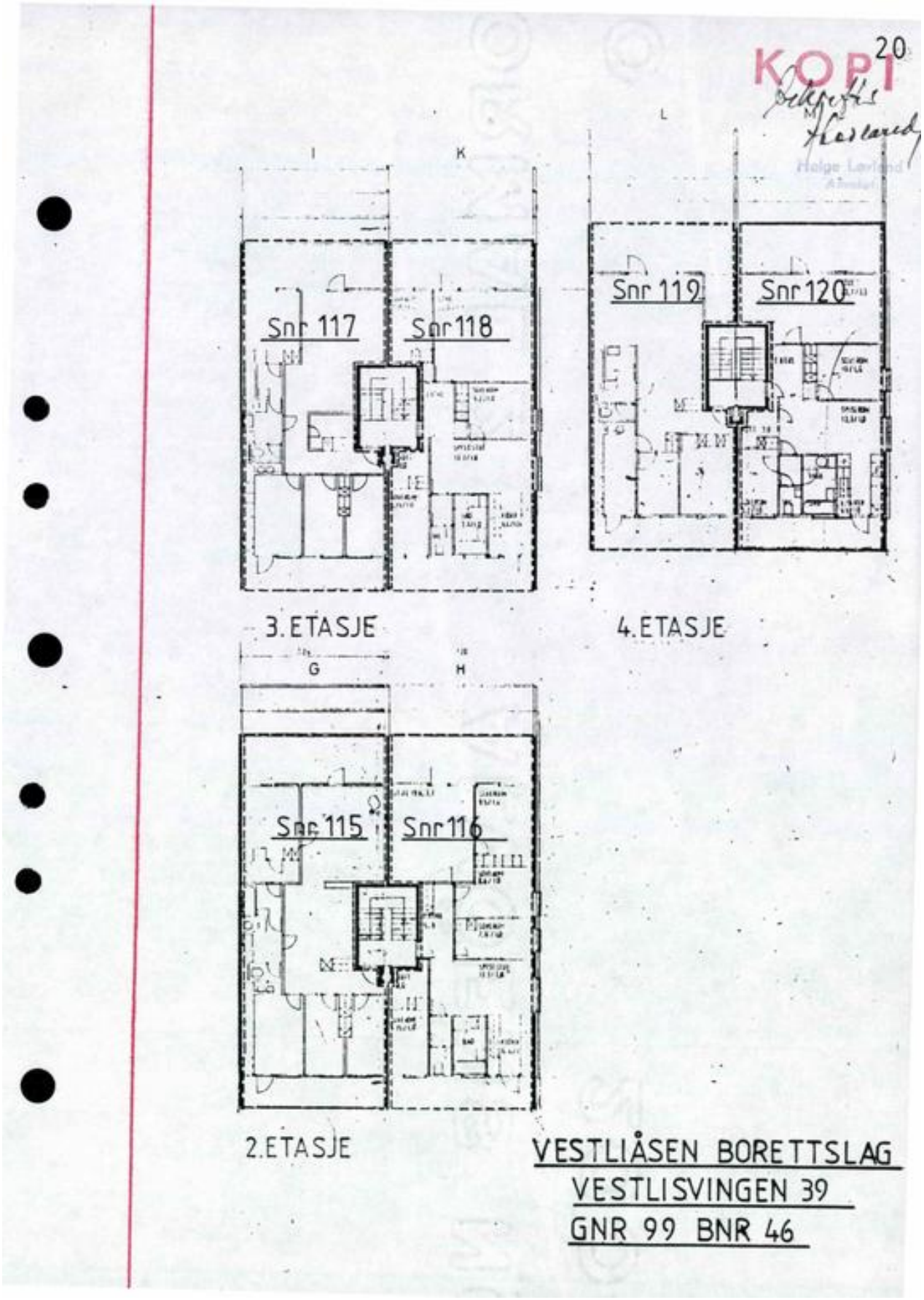


2U. ETASJE



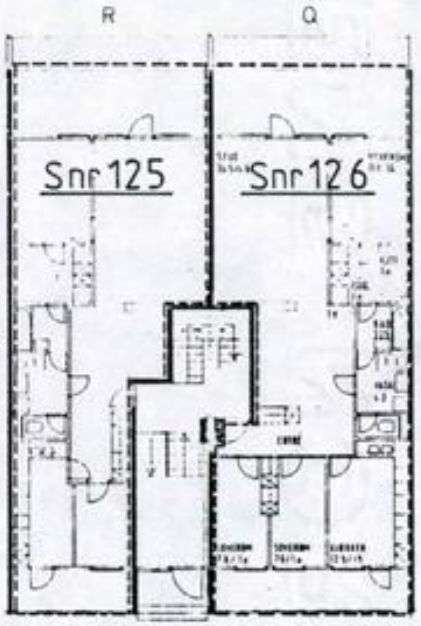
1U. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 39
GNR 99 BNR 46.

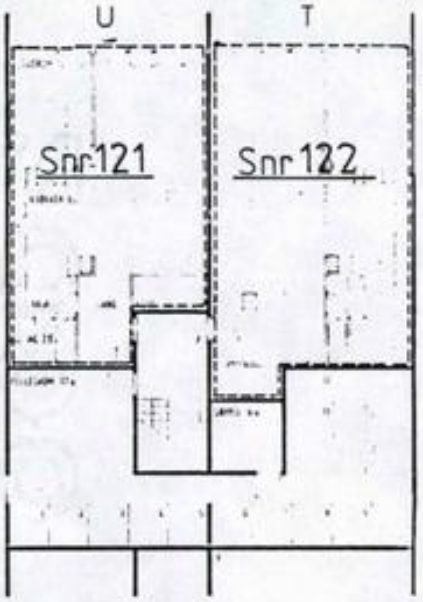

20
KOPI
I
K
Snr 117
Snr 118
3. ETASJE
L
Snr 119
Snr 120
4. ETASJE
G
H
Snr 115
Snr 116
2. ETASJE
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 39
GNR 99 BNR 46

KOPI

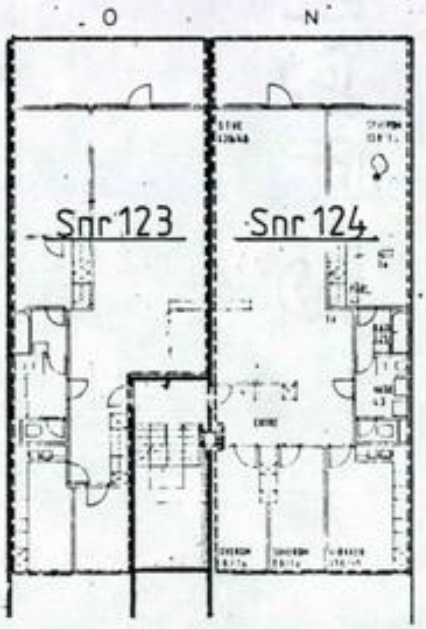
21



1. ETASJE



2U. ETASJE

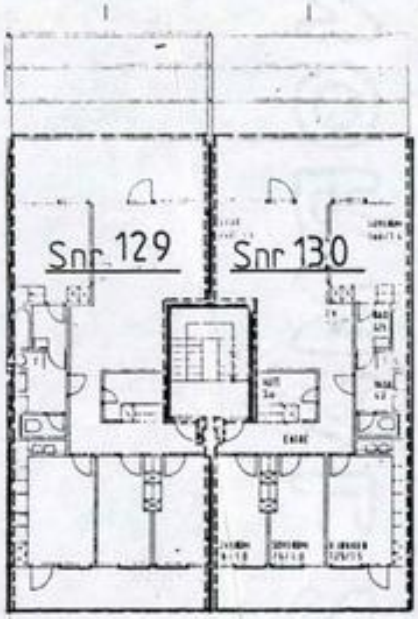


1.U. ETASJE

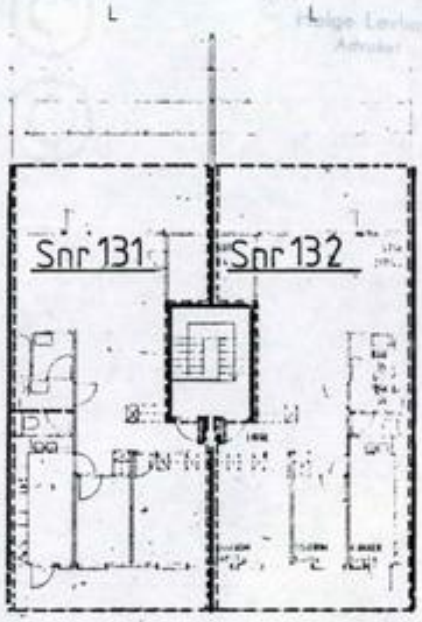
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 41
GNR 99 BNR 46

22

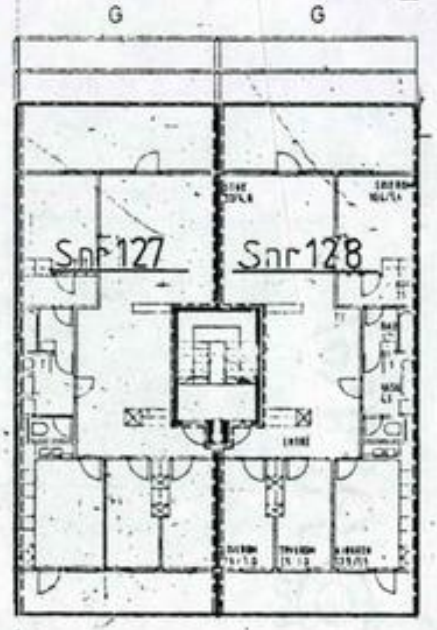
KOPI



3. ETASJE



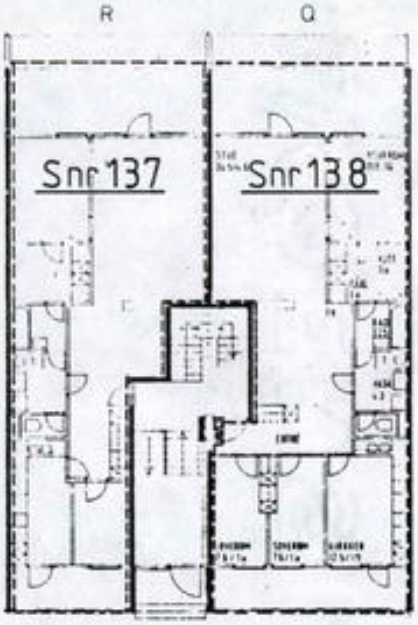
4. ETASJE



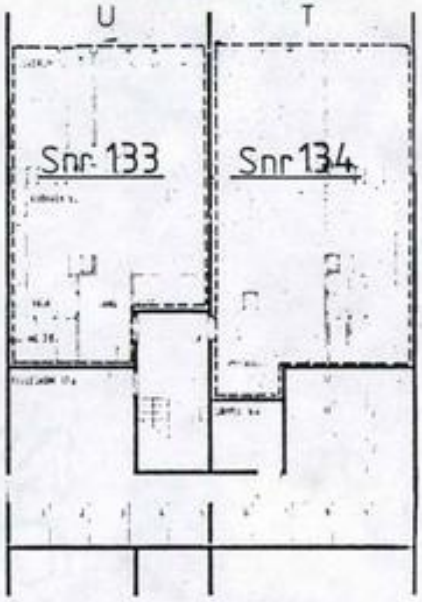
2. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 41
GNR 99. BNR 46.

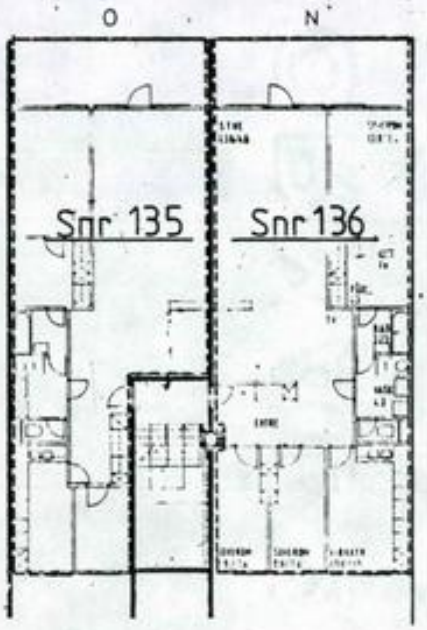
KOPI 23



1. ETASJE



2U. ETASJE

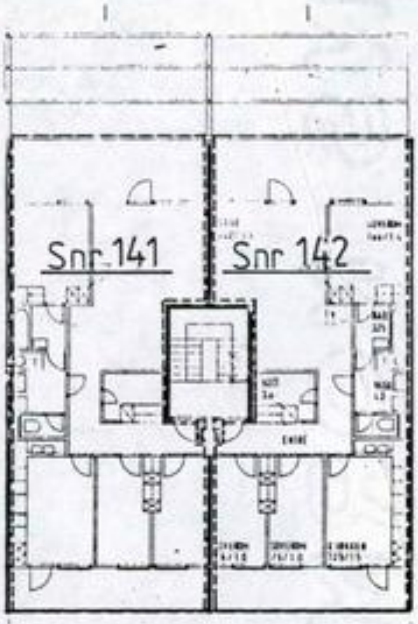


1.U. ETASJE

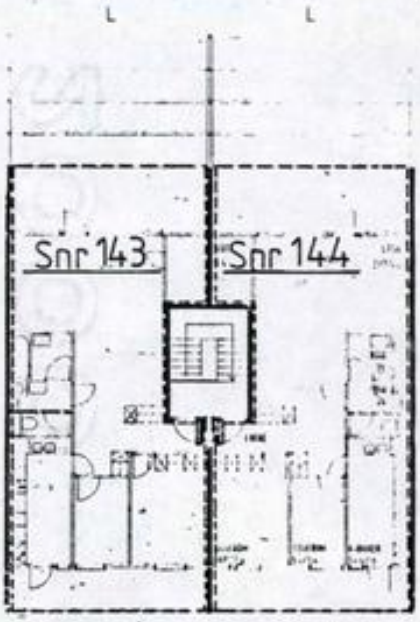
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 43
GNR 99 BNR 46

KOPI

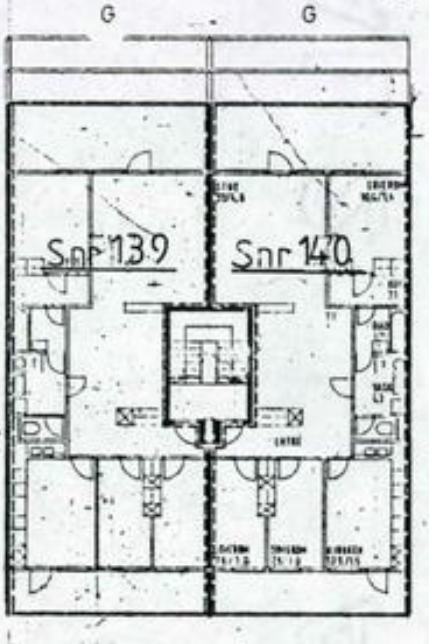
24



3. ETASJE



4. ETASJE

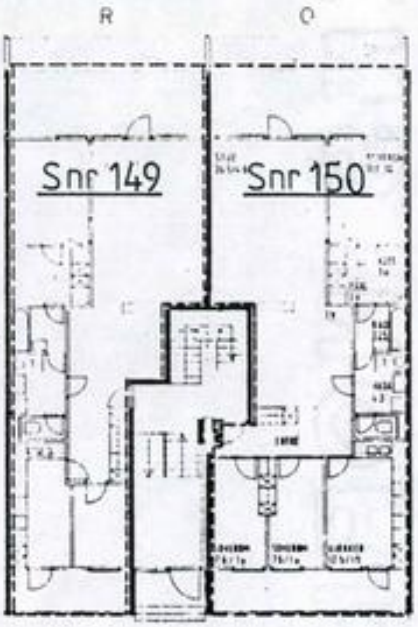


2. ETASJE

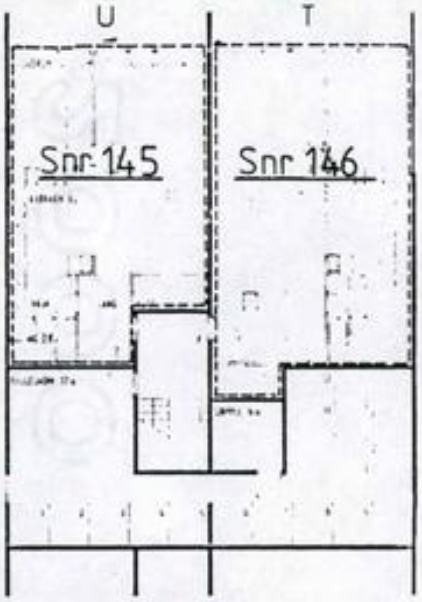
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 43
GNR 99. BNR 46.

KOPI

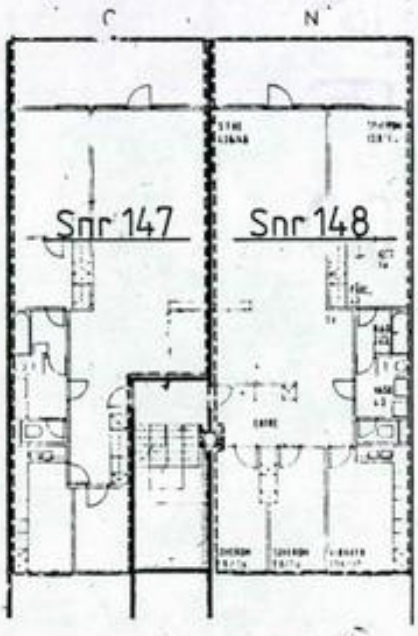
25



1. ETASJE



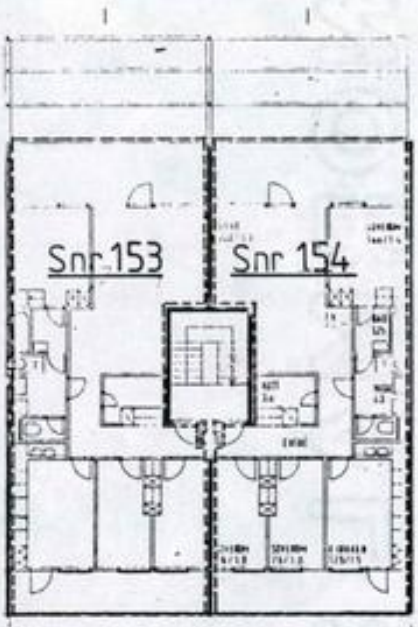
2U. ETASJE



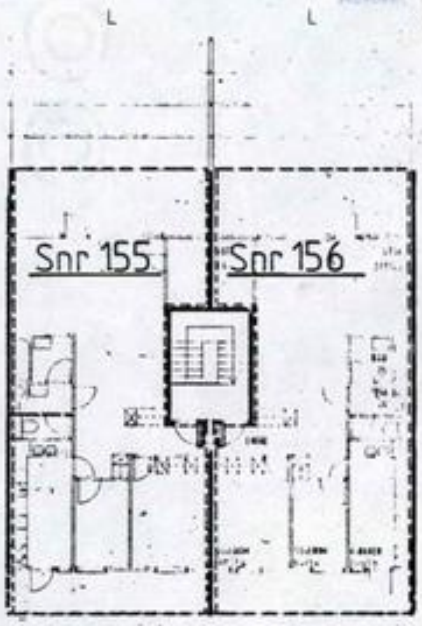
1.U. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 45
GNR 99 BNR 46

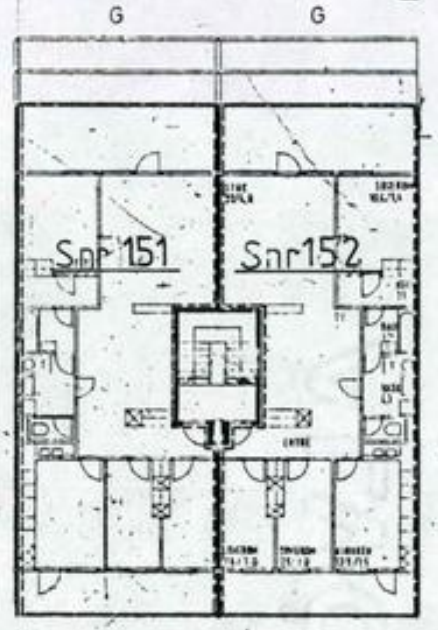
KOPI 26



3. ETASJE



4. ETASJE

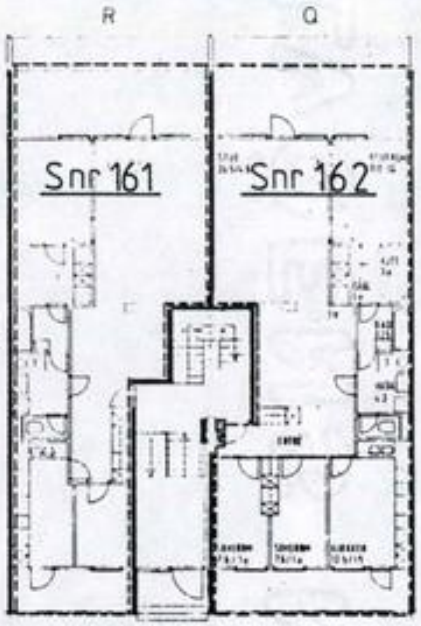


2. ETASJE

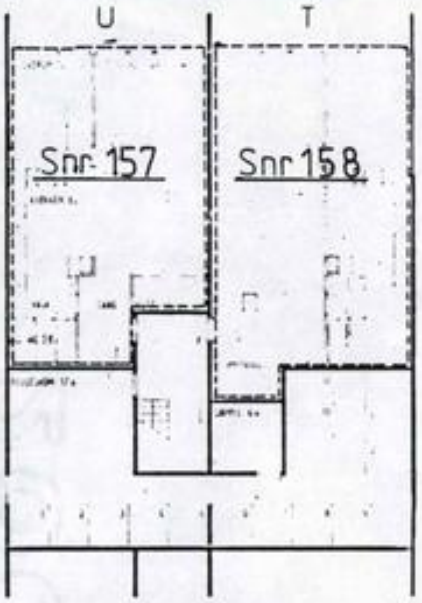
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 45
GNR 99. BNR 46.

27

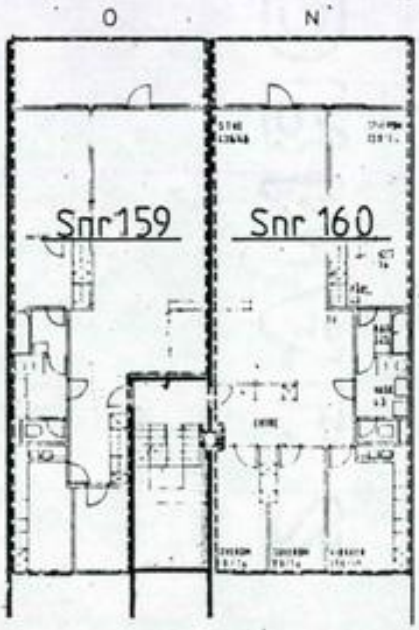
KOPI



1. ETASJE



2U. ETASJE

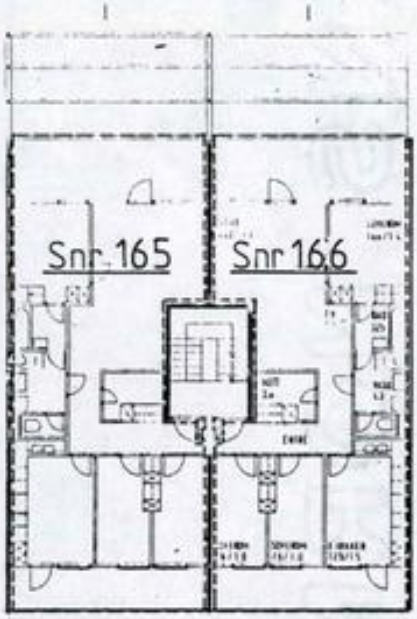


1.U. ETASJE

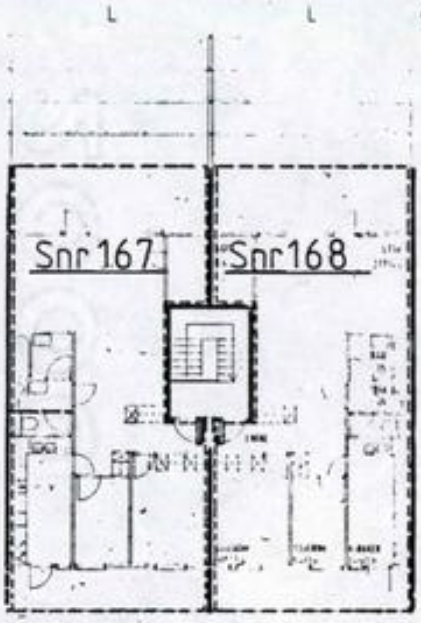
VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 47
GNR 99 BNR 46

KOPI

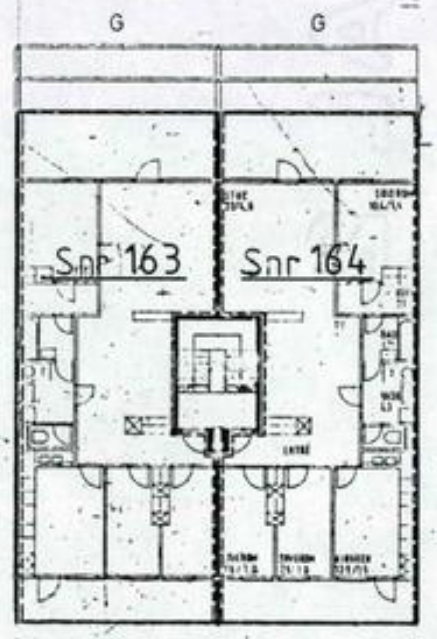
28



3. ETASJE



4. ETASJE

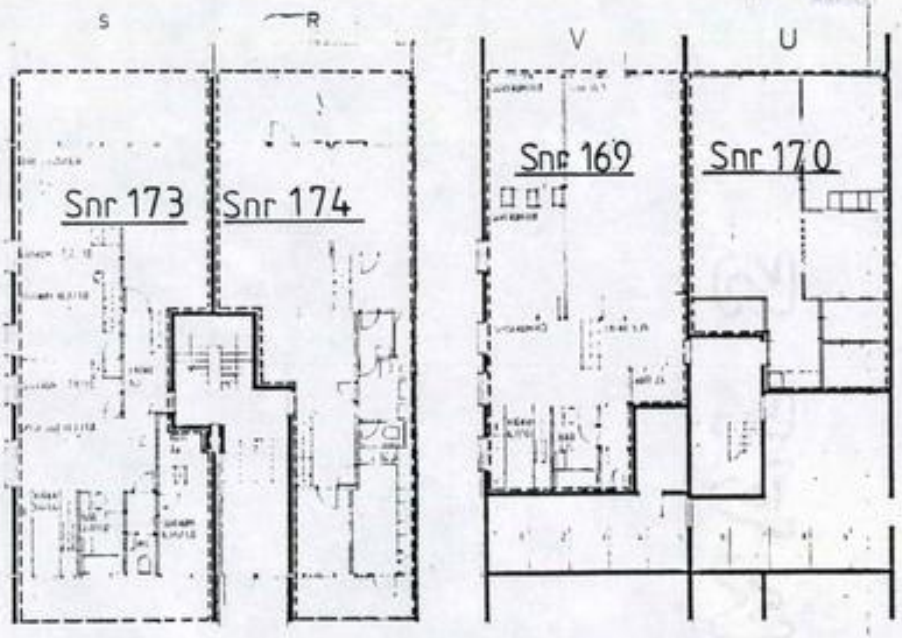


2. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 47
GNR 99. BNR 46,

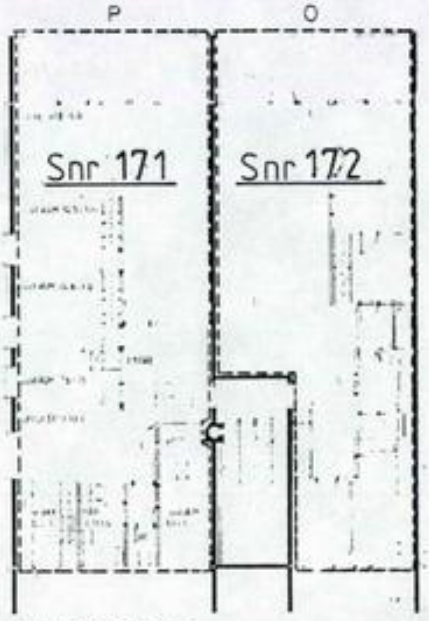
KOPI

29



1. ETASJE

2U. ETASJE

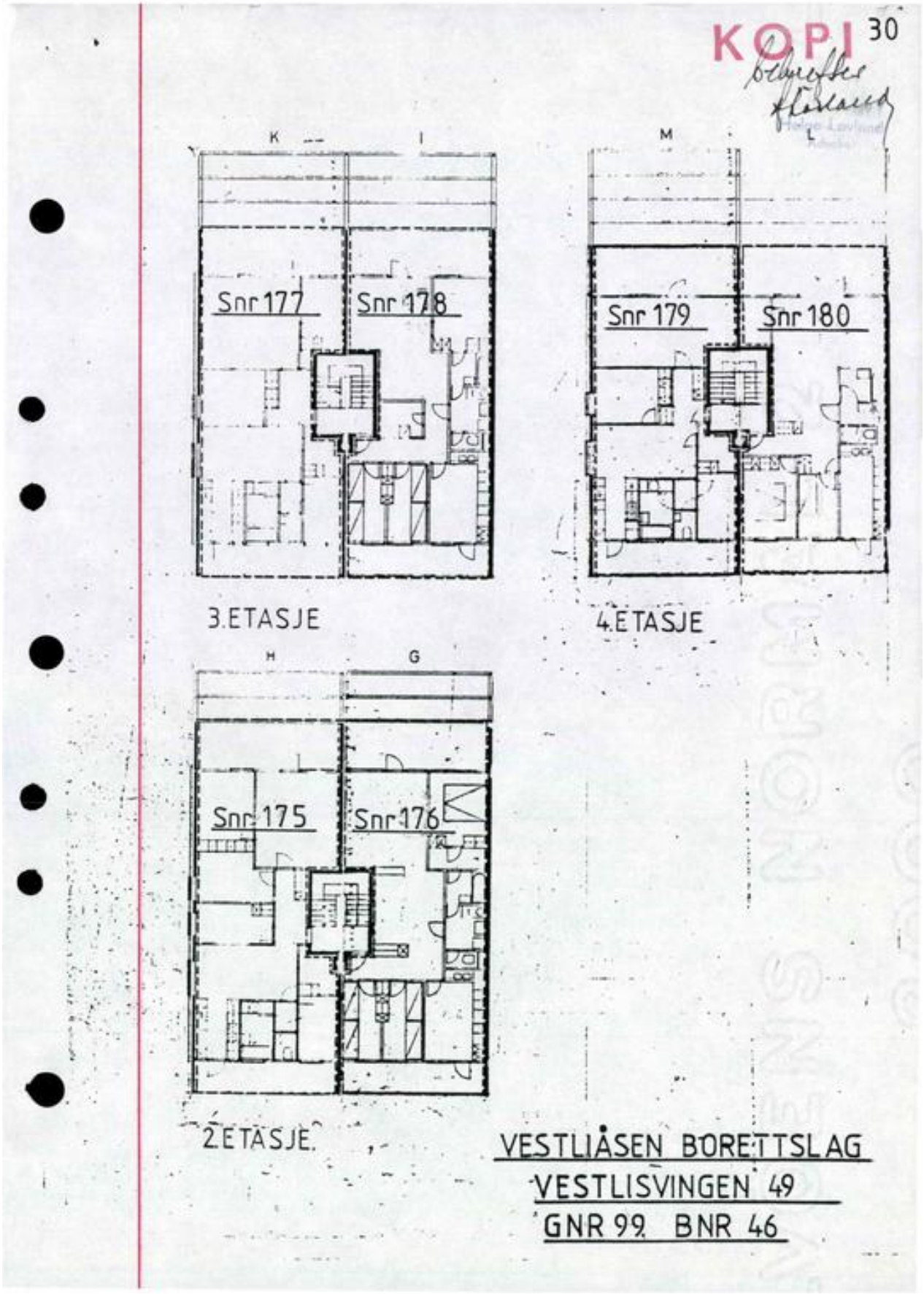


1U. ETASJE

VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 49
GNR 99. BNR 46

KOPI

30



VESTLIÅSEN BORETTSLAG
VESTLISVINGEN 49
GNR 99 BNR 46

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

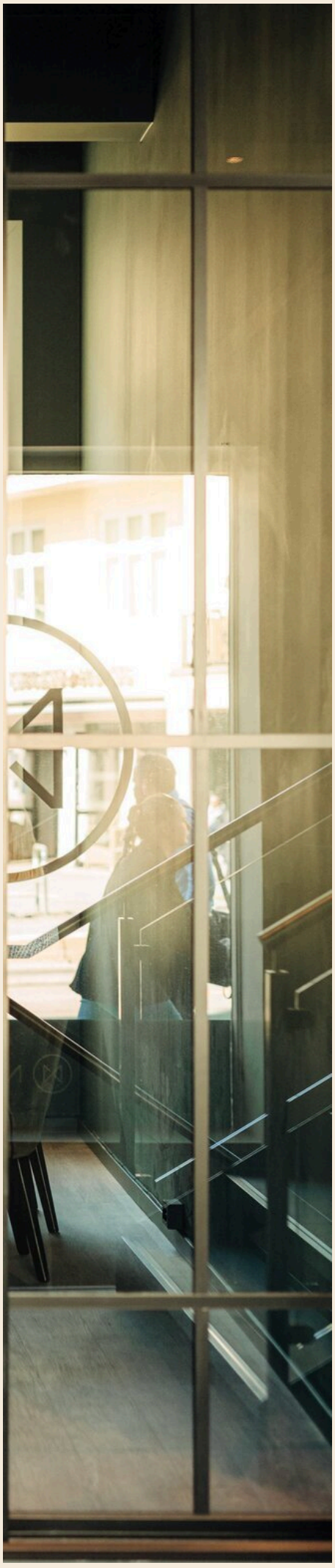
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0189/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestlisvingen 49 0986 OSLO
Matrikkel: Gnr 99, bnr 46, snr 175 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin Eilertsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585