NORDVIK

Ellen Gleditsch' vei 11

Selveierleilighet | 86 kvm | 2 soverom



Velkommen til

Ellen Gleditsch' vei 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig & stor 3-roms leilighet i 1. etg *Stor innglasset terrasse med grønt utsyn *Ekstra balkong *Lave felleskostnader

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**103 490,-**
Totalpris	**4 199 805,-**
Fellesgjeld	**106 315,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 500,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Romslig 3-roms selveierleilighet i høy 1. etasje med enkel adkomst, kun en halv trapp opp. Det er en gjennomgående og god planløsning med god tilførsel av naturlig lys. Inneholder både en solrik vestvendt terrasse på 13 m² med ettermiddag/kveldssol og fritt utsyn utover nærområdet, samt en østvendt frokostbalkong på 5 m² med morgensol. En garasjeplass medfølger, og boligen disponerer en kjellerbod. Rolig og barnevennlig beliggenhet i et veldrevet sameie med hyggelige fellesarealer, grøntområder og sittebenker.

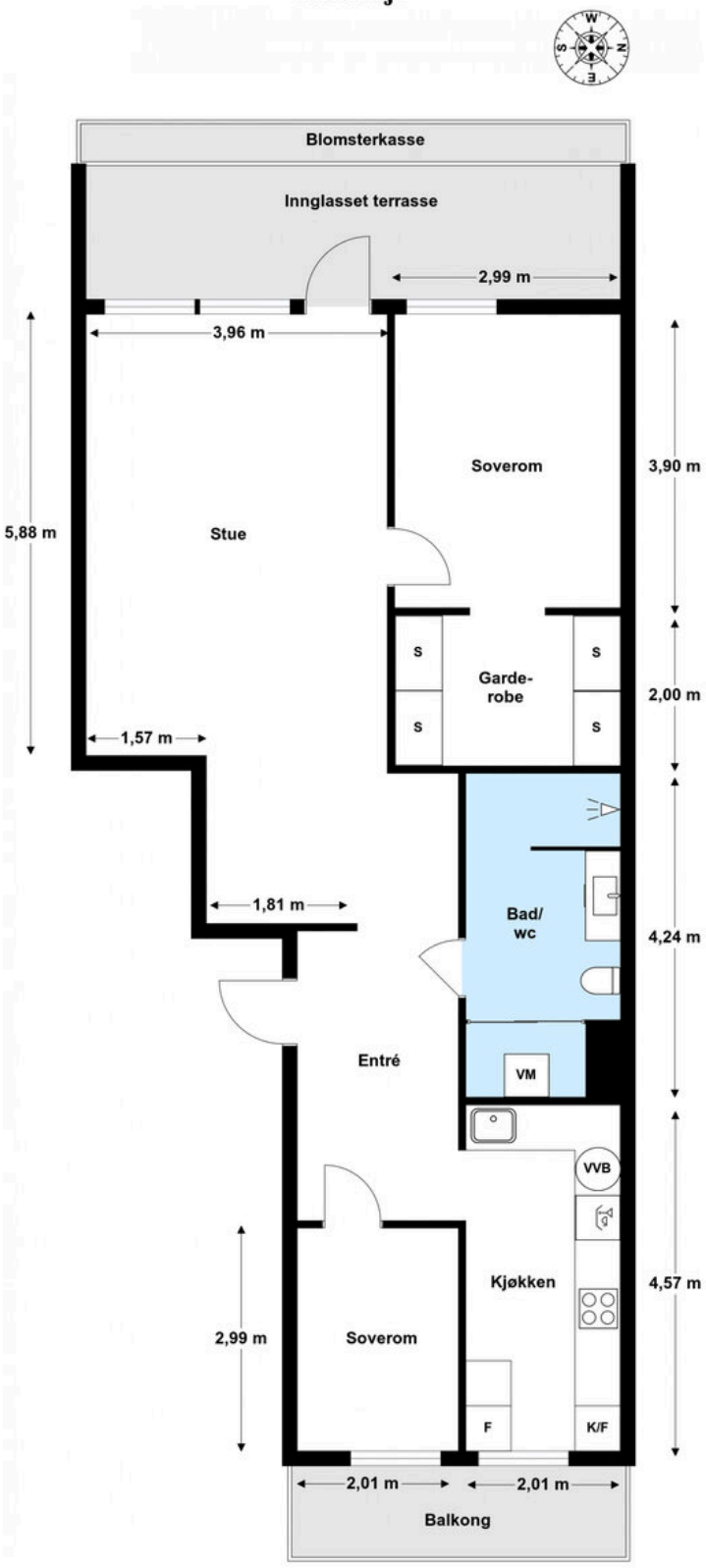
Høydepunkter:
-To soverom og eget garderoberom
-Vestvendt innglasset terrasse på ca. 13 m²
-Balkong på ca. 5 m² med utgang fra kjøkken
-Stort baderom
-Garasjeplass i felles garasjekjeller
-Kort vei til Stovner senter og T-bane/buss

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 99 kvm

Ellen Gleditsch vei 11

1. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS


















GLÖGG
Cabinet












Laundry
Room
30€
Koop Clean
GRUNDIG
10





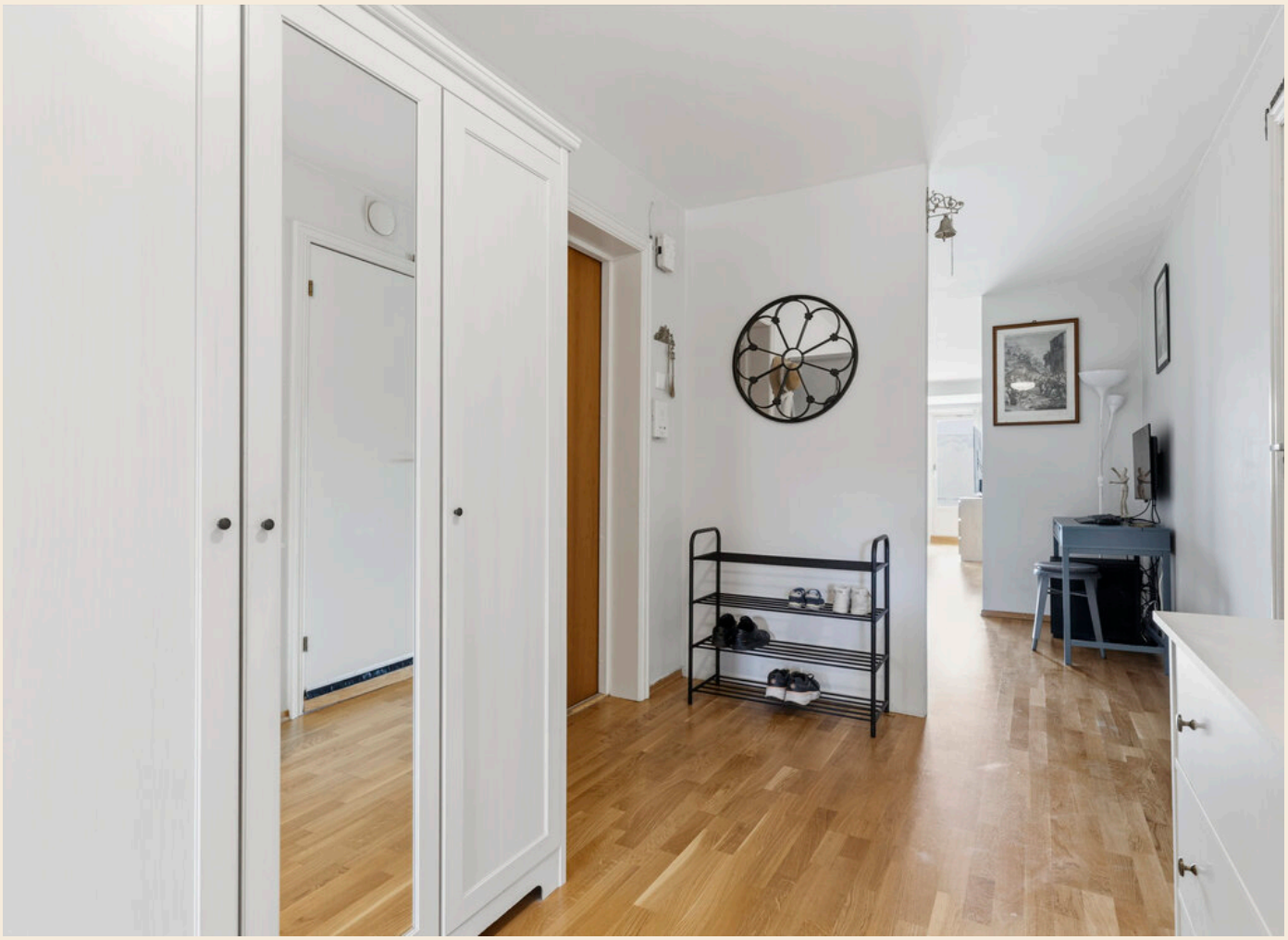















11










stovner
senter


Stovner
BILLY THE KID
COCA-COLA
15:-

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0102/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ellen Gleditsch' vei 11, 0987 OSLO
Gnr 99, bnr 44, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ahmed Khdair
Selen Khdair

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
106 315,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 096 315,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
102 400,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 490,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 199 805,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 212 805,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
1. etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. - Entré, stue, separat kjøkken, 2 soverom, garderobe og baderom/vaskerom
BRA-b: 13 kvm. - Innglasset vestvendt terrasse
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 5 kvm. - Østvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. - Kjellerbod
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Boligen har svært gode solforhold med to balkonger – én vendt mot øst som gir morgensol, og én vendt mot vest med ettermiddags- og kveldssol. Dette gir gode lysforhold gjennom hele dagen. Iht. selger.

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 1. etg med enkel adkomst og består av:
Entré, stue med utgang til vestvendt innglasset terrasse på ca. 13 m², kjøkken med utgang til østvendt balkong på ca. 5 m², 2 soverom, garderoberom og baderom/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og egen garasjeplass.

Spørsmål til selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Vi vil særlig savne den rolige og familievennlige atmosfæren, kombinert med nærhet til flotte grøntområder. Området gir en fin balanse mellom byliv og natur.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Nærområdet byr på gode turmuligheter i grønne omgivelser og kort vei til marka, som egner seg både for rolige spaserturer og lengre turer året rundt.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?
Nabolaget fremstår som veletablert og består av en god blanding av barnefamilier, par og voksne. Det oppleves som trygt, rolig og hyggelig.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt:
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med god tilgang til offentlig kommunikasjon (buss og T-bane), samt kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud på Stovner. Området tilbyr også gode rekreasjonsmuligheter og fasiliteter for både barn og voksne.

Standard
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2003: Baderom/vaskerom ble pusset opp i regi av tidligere eier.
2010: Satt inn IKEA kjøkken.
2010: Ny varmtvannsbereder.
2014: Sikringsskapet er oppgradert med jordfeilautomater (utført av Bravida Norge AS i regi av borettslaget).
2017: Ny gulvoverflate og nytt rekkverk i aluminium og frostet glass på balkong ved kjøkkensiden.
2022: Malt veggflater.

Innvendig:
Gulvflater: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue, garderobe og på begge soverom. Veggflater: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong).
Himlinger: Nedsenket himling med malt takess i kjøkken og hovedsoverom. Malte betonghimlinger i øvrige rom, med unntak av våtrom. Downlights i kjøkken. Hvite, glatte innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter.
Garderobe: To garderobeskap med speildører og to garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter i garderoberommet. Iht. byggesakskyndig.

Utvendig:
Terrasseblokk over 4 etasjer og 3 underetasjer, oppført i 1970.
Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader (balkong- og terrassepartier). Fasader er kledd med fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980 og 2002. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (B30/35dB). Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1995 i stue. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca. 1980 i kjøkken. Utgang fra stue til vestvendt, innglasset terrasse på ca. 13 m². Terrassdekke i betong belagt med fliser. Innglasset tak og vegger. Støpt plantekasse i front. Utgang fra kjøkken til østvendt balkong på ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong, overflatebehandlet med epoksy e.l. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert solmarkise og utelampe. Iht. byggesakskyndig.

Parkering
Med boligen følger en garasjeplass i felles garasjeanlegg under bygningsmassen.
Det er også gode muligheter for gjesteparkering i sameiet.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 07.05.2026.

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

Selveierleilighet i terrasseblokk oppført i 1970. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 1. etg og består av; entré, stue med utgang til vestvendt innglasset terrasse på ca. 13 m², kjøkken med utgang til østvendt balkong på ca. 5 m², 2 soverom, garderoberom og baderom/vaskerom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2 m² og egen garasjeplass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Vinduer:

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980 og 2002. Malte karmer og listverk. Enkelte av de eldste vinduene er vanskelige å tidfeste grunnet utydelig merking i karm.
Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Dører - Balkongdører:
Beskrivelse
Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1995 i stue. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca. 1980 i kjøkken. Malte karmer og listverk.
Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrasseog balkongdør sammenlignet med en dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller i betong.
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.
Det ble foretatt stikkprøver, og det ble påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulvet. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 27 mm, og på hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 26 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg, yttervegg samt midt på gulvet.
Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.
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.

TG2 - Bad/WC/Vaskerom - Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess.
Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/WC/Vaskerom - Overflater gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.
Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det ble målt ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist på badegulvet foran baderomsinnredningen. Det er svakt lokalt fall til sluk i dusjsonen, og gulvet er tilnærmet flatt fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsonen.
I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.
Det er stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.
Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Bad/WC/Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Hovedsluk i plast med stakemutter fra byggeår. I dusjsonene er det etablert det som fremstår som et hjelpesluk. Når slukristen åpnes, er det synlig en nedsynkning med fall til nedstøpt avløpsrør som føres til hovedsluket. Dette er en ukjent løsning for undertegnede. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke var synlig ved inspeksjon i hovedsluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten

destruktive inngrep.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. I dusjsonene er det etablert det som fremstår som et hjelpesluk. Når slukristen åpnes, er det synlig en nedsynkning med fall til nedstøpt avløpsrør som føres til hovedsluket. Dette er en ukjent løsning for undertegnede.
Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres membranløsning ved visuell kontroll.
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.
Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.
Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite høyglans laminerte fronter og benkeplater i heltre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.
Integrert IKEA oppvaskmaskin, Hisense kjøle-/fryseskap, Electrolux stekeovn og Siemens platetopp. Frittstående fryseskap under kjøkkenbenk. 120 liters varmtvannsbereder i det ene benkeskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast.
Normal slitasjegrad. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Årstall: 2010 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er en synlig glippe mellom platetopp og benkeplate.
Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Beskrivelse
Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av varierende alder. Plastrør til kjøkkenet. Deler av røranlegget er fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av plast av varierende alder. Hovedstrekket er trolig av soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Synlig soilrør i kjøkkenskap har rustdannelse.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Tekniske installasjoner - Ventilasjon:
Beskrivelse
Mekanisk avtrekk (sentralt anlegg) med avtrekk fra bad/vaskerom. Naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er

enklere enn de løsningene som anbefales i dag (balansert ventilasjon).
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke montert friskluftsventil på hovedsoverommet, noe som medfører redusert tilførsel av frisk luft i dette rommet.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Andre utvendige forhold:
Beskrivelse
Terrasseblokk over 4 etasjer og 3 underetasjer, oppført i 1970. Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader (balkong- og terrassepartier). Fasader er kledd med fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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
E - rød
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming

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

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 500,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer:
TV & internett, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, festeavgift, felles byggforsikring, strøm fellesarealer, diverse honorarer m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 184 196,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 736 782,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vestlifaret Boligsameie (orgnr. 971 438 657)

Om sameiet
- Ligger i bydel Stovner.
- Består av 4 terrasseblokker med til sammen 264 seksjoner.
- Med adresser (Ellen Gleditsch' vei 1-11, Ellen Gleditsch' vei 2-12, Vestlisvingen 1-9 og Vestlisvingen 11-19).
- Sameiet har inngått en kollektivavtale med Telia (TV og internett).

Av andre større saker i sameiet kan nevnes:
- Utbedret terrassene, nord-vegger malt og taket ble utbedret
- Ny plenklipper til vaktmester
- Fått digitalt parkeringssystem
- Vasket kjellere og vegger i oppganger
- Gjennomført kontainer- og dugnadsdager
- Byttet renholds firma til Renholdsbyrået AS

På årsmøtet 2025 ble det vedtatt følgende:
- Sameiet tar opp lån som er nødvendig for å ivareta bygningsinfrastrukturen (foreta fuktsikring i kjellerne i blokk 8 og utbedre luftkvaliteten i tilfluktsrom) samt pusse opp festlokalet for bedre økonomisk gevinst for sameiet. Styret må ta opp lån på opptil 5 millioner for å gjennomføre dette.
- Det er planer om utbedring av rør og avløp i 2026 med et lån på ca. 20 millioner.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 106 315,-pr. 01.05.2026

Sameiet har to felles lån i Obos Banken:

-Långiver: OBOS-banken AS
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 1 988 118
Andel av saldo: 7 559
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

-Lånegiver: OBOS-banken AS
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 26 273 171
Andel av saldo: 99 897
Innfrielsesdato: 30.11.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et underskudd på kr. 1.389.801,-. For 2026 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 886.090,-

Sameiet har hatt høye drift-/vedlikeholdskostnader i 2025, blant annet større bygningsmessig vedlikehold, og årsregnskapet viser årsresultat på -1 389 801 for 2025, mens budsjett 2026 viser kr 886 090 i overskudd.

Årsrapporten opplyser også at det er gjennomført branntilstandsrapport, at flere anbefalinger følges opp i 2026, og at styret har igangsatt rør-tilstandsrapport som grunnlag for fremtidige utbedringer/rehabilitering.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for sameiet eller beboerne.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8764555

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 34 429 kvm (Felles festetomt)
Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte interne gangveier, lekeplasser, plener og beplantning.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og veletablert beliggenhet på Stovner/Vestli i Oslo. Området har kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager og skoler i alle trinn. Stovner Senter ligger i gangavstand, med T-bane og bussforbindelser samt et godt utvalg av butikker, serveringstilbud og øvrige servicetjenester. I nærområdet finnes også flere aktivitets- og fritidstilbud, blant annet idrettsanlegg, treningssenter, golfbane, ridesenter og slalåmbakke. For den turglade er det kort vei til Gjelleråsmarka og Lillomarka, med turstier, lysløyper og fine rekreasjonsmuligheter året rundt.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av terrasseblokker og småhusbebyggelse, og fremstår som et etablert boligområde med grønne fellesarealer og god avstand mellom bebyggelsen. Sameiet består av fire terrasseblokker med til sammen 264 seksjoner. Felles festet tomt er opparbeidet med gressplen, grøntområder, beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsarealer.

Offentlig kommunikasjon
Området har et godt kollektivtilbud med kort avstand til både T-bane og bussforbindelser. Dette gir enkel adkomst til Stovner, Groruddalen og øvrige deler av Oslo. Kombinasjonen av kollektivtilbud, servicetilbud i nærområdet og gangavstand til daglige fasiliteter gjør beliggenheten praktisk for både hverdagsreiser og pendling.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.02.1973.

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.

Det foreligger byggetegninger datert 13.04.1972. Det fremkommer ikke noe rombenevnelse på rommene i byggetegningene, men tegningene ser ut til å i stor grad stemme overend med dagens bruk av boligen. Det er i dag fjernet dør mellom garderobe og baderom og det har vært en endring av planløsning på baderom.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202507852
Vestlibanen - bruksendring fra grusbane til sandvolleyballanlegg

Saksnummer
202510368
Jacobine Ryes vei 1 - 27 - utskifting av vinduer, dører og fasadeplater

Saksnummer
202507248
Jacobine Ryes vei 1 - 27 - Etablering av solceller på tak

Saksnummer
202522817
Jacobine Ryes vei 11 A - montering av trappeheis

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/99/44/26:
02.01.1973 - Dokumentnr: 28 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

31.12.1985 - Dokumentnr: 80980 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2005 - Dokumentnr: 23306 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om privat beslagsforbud
jfr. dekningslovens prf. 3-1.
Tillitsmann Adv. Rune Olavesen.

27.04.2026 - Dokumentnr: 457356 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.06.1970 - Dokumentnr: 9944 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra gnr 99 bnr 49
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1971 - Dokumentnr: 16735 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra gnr 99 bnr 49
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1973 - Dokumentnr: 28 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1973 - Dokumentnr: 28 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

31.12.1985 - Dokumentnr: 80980 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/2179
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 264 SEKSJONER
SEKSJON 1-185 OG 187-264 HAR ANDEL I SNR 186

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.

Festeforhold
Eiendommen ligger på festet tomt. Det er tinglyst festekontrakt mellom Oslo kommune som grunneier/bortfester og Vestlifaret Borettslag som fester. Festekontrakten gjelder blant annet gnr. 99 bnr. 49 og har en festetid på 90 år regnet fra 01.06.1970. Dette innebærer at festetiden løper til omkring 01.06.2060,

med mindre festeavtalen forlenges/fornyes eller annet følger av gjeldende regelverk og avtale.

I festekontrakten er opprinnelig årlig festeavgift oppgitt til kr 13 000,- for de eiendommer kontrakten omfatter. Festeavgiften kan reguleres etter bestemmelsene i festekontrakten. Det gjøres oppmerksom på at dagens festeavgift, andel av festeavgift og eventuell fremtidig regulering må sees i sammenheng med borettslagets opplysninger og gjeldende avtaleverk.

Festekontrakten inneholder også bestemmelser om bruk av eiendommen, vedlikehold, ledninger/adkomst, parkering/parkeringsanlegg, samt bestemmelser om Oslo kommunes forkjøpsrett og/eller krav til godkjennelse ved visse overdragelser. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i den tinglyste festekontrakten som følger salgsoppgaven. Det anbefales at eventuell praktisk betydning av bestemmelsene om forkjøpsrett/godkjennelse avklares med forretningsfører/grunneier ved behov.

Tinglyste rettigheter knyttet til tilfluktsrom
Det er tinglyst eldre erklæringer om rett til adkomst og bruk av tilfluktsrom. Det fremgår blant annet at tilfluktsrom på eiendommen kan disponeres av nærmere angitte beboere/eiendommer, og at ungdomsinstitusjon med lokaler for lekeledervirksomhet på Vestli/Tokeruddalen 105 har rett til adkomst og bruk av tilfluktsrom i tilliggende boligområder, herunder gnr. 99 bnr. 49. Erklæringene kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndighetene/Bygningskontrollen i Oslo. De tinglyste dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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:
Markedspakke Nordvik med digital markedsføring kr. 22 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 9 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-

Utlegg:
Bolignformasjon forretningsfører Obos kr. 4 375,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 4 000,-
Tilstandsrapport med planskisse fra takstmann kr. 10 000,-
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Ellen Gleditsch' vei 11

Skoler

Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	13 min 1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 267 elever, 17 klasser	7 min 2.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 0.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 6.9 km

Sport

Lille wembley balløkke	4 min
Tokerudbekken ballplass	5 min
Stovner Trimsenter	8 min
STOLT Rommen	13 min

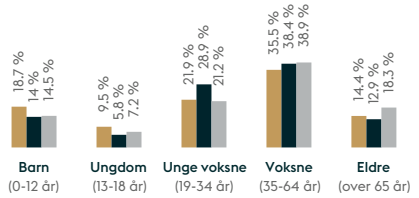
Offentlig transport

Jacobine Ryes vei Linje 5N	2 min 0.2 km
Stovner Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

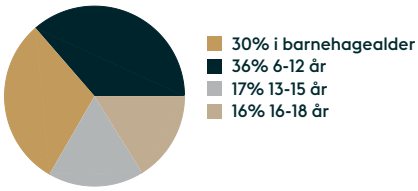
Karen Aasumb barnehage (3-5 år... 36 barn	4 min 0.3 km
Gullberget barnehage (1-6 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Vestlisletta barnehage (1-5 år... 57 barn	5 min 0.4 km

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)



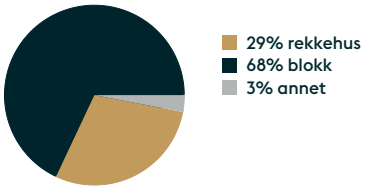
Ladepunkt for el-bil

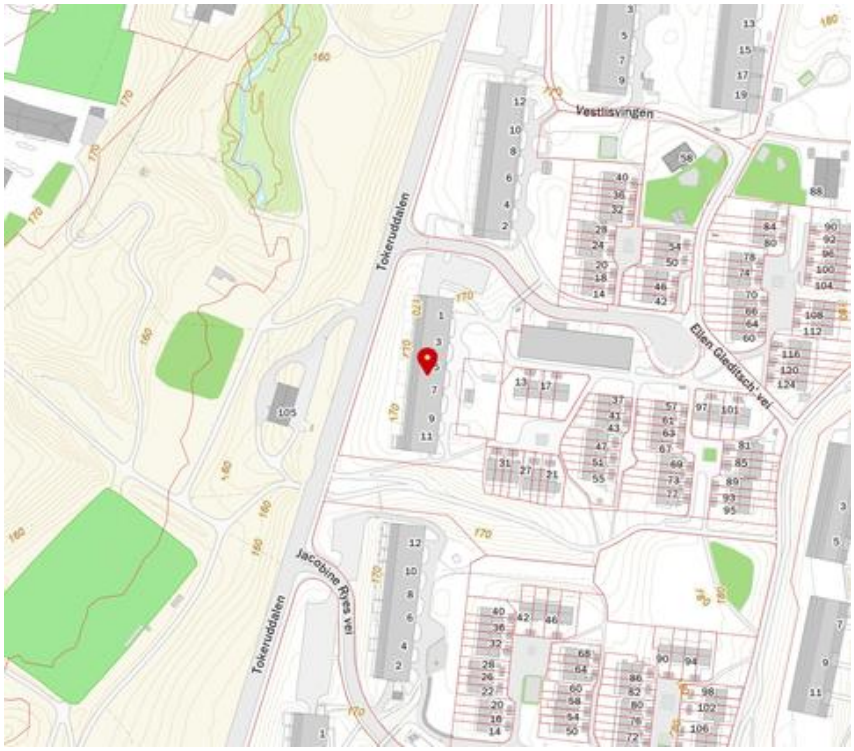
Meny Stovner	8 min
Coop Extra Stovner	8 min

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ellen Gleditsch' vei 11 , 0987 OSLO
OSLO kommune
gnr. 99, bnr. 44, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 01.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4473 **Eiendomsverdi ref nr:** CR9227

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Selveierleilighet i terrasseblokk oppført i 1970. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 1.etg og består av entré, bad/wc/vaskerom, garderobe, 2 soverom, kjøkken med utgang til balkong på ca. 5,4 m² og stue med utgang til vestvendt innglasset terrasse på ca. 13 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 1,8 m² og 1 garasjeplass.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2003: Bad/wc/vaskerom ble pusset opp i regi av tidligere eier
2010: Satt inn IKEA kjøkken
2010: Ny varmtvannsbereder
2014: Sikringsskapet er oppgradert med jordfeilautomater (utført av Bravida Norge AS i regi av borettslaget)
2017: Ny gulvoverflate og nytt rekkverk i aluminium og frostet glass på balkong ved kjøkkensiden
2022: Malt veggflater.

Selveierleilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Terrasseblokk over 4 etasjer og 3 underetasjer, oppført i 1970. Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader (balkong- og terrassepartier). Fasader er kledd med fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980 og 2002. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (B30/35dB). Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1995 i stue. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca. 1980 i kjøkken. Utgang fra stue til vestvendt, innglasset terrasse på ca. 13 m². Terrassdekke i betong belagt med fliser. Innglasset tak og vegger. Støpt plantekasse i front. Utgang fra kjøkken til østvendt balkong på ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong, overflatebehandlet med epoksy e.l. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert solmarkise og utelampe.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue, garderobe og på begge soverom. Veggflater: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Nedsenket himling med malt takess i kjøkken og hovedsoverom. Malte betonghimlinger i øvrige rom, med unntak av våtrom. Downlights i kjøkken. Hvite, glatte innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. To garderobeskap med speildører og to garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter i garderoberommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom ble pusset opp i 2003 i regi av tidligere eier. Hovedsluket ble ikke byttet. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger e kledd med fliser. Nedsenket himling med takess. Gulvmontert toalett og dusjbatteri med hånddusj. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjvegg i glassbyggerstein, dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin samt inspeksjonsluke til røranlegg/stoppekran bak speilskyvedører.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite høyglans laminerte fronter og benkeplater i heltre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Integrert IKEA oppvaskmaskin, Hisense kjøle-/fryseskap, Electrolux stekeovn og Siemens platetopp. Frittstående fryseskap under kjøkkenbenk. 120 liters varmtvannsbereder i det ene benkeskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

120 liters varmtvannsbereder fra 2010 er plassert på lekkasjekar i kjøkkenbenken. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av varierende alder. Plastrør til kjøkkenet. Deler av røranlegget er fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom. Synlige avløpsrør er av plast av varierende alder. Hovedstrekket er av soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk (sentralt anlegg) med avtrekk fra bad/vaskerom. Naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc/vaskerom. Downlights på kjøkken. Telia TV- og internett-tilknytning. Dørtelefon/porttelefon. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang: 40 A hovedsikring, digital stømmåler og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

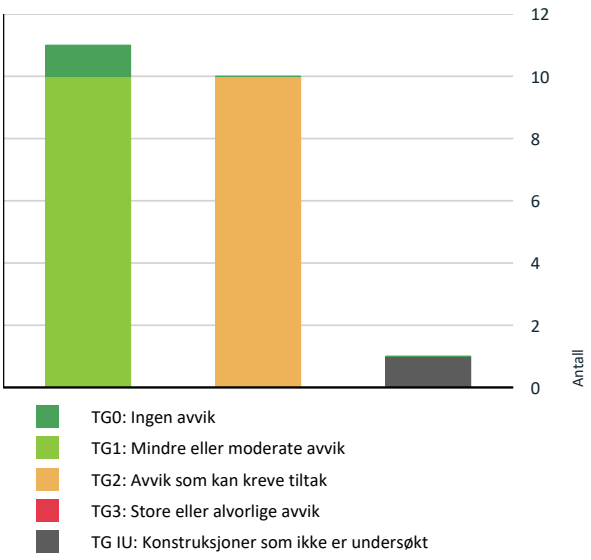
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 12.06.1969. Opprinnelig separat wc, bad og vaskerom er i dag bad/wc/vaskerom. Opprinnelig kott er i dag garderobe. Opprinnelig lettvegg med dør til kjøkken er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Balkongdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980 og 2002. Malte karmer og listverk. Enkelte av de eldste vinduene er vanskelige å tidfeste grunnet utydelig merking i karm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (B30/35dB). Entrédøren er byttet i senere tid, ukjent årstall. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Dører - Balkongdører

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1995 i stue. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca. 1980 i kjøkken. Malte karmer og listverk.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrasse- og balkongdør sammenlignet med en dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt, innglasset terrasse på ca. 13 m². Terrassdekke i betong belagt med fliser. Innglasset tak og vegger. Støpt plantekasse i front. Panelt yttervegg og endevegger i malt betong. Det er montert solmarkise og utelampe. Terrassen er innglasset i senere tid.

Utgang fra kjøkken til østvendt balkong på ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong, overflatebehandlet med epoksy e.l. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Endevegger i malt betong. Det er montert solmarkise og utelampe. Balkongen ble oppgradert med ny gulvoverflate og nytt rekkverk i 2017.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Terrasseblokk over 4 etasjer og 3 underetasjer, oppført i 1970. Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader (balkong- og terrassepartier). Fasader er kledd med fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue, garderobe og på begge soverom.

Veggflater: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himlinger: Nedsenket himling med malt takess i kjøkken og hovedsoverom. Malte betonghimlinger i øvrige rom, med unntak av våtrom. Downlights i kjøkken.

Vedlikehold: Veggflatene ble malt i 2022. Stort sett normal slitasjegrad, men det er avvik i enkelte rom. Parkettgulvene har stedvis noe overflatelipper og bruksmerker. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

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.

Det ble foretatt stikkprøver, og det ble påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulvet. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 27 mm, og på hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 26 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg, yttervegg samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

To garderobeskap med speildører og to garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter i garderoberommet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom ble pusset opp i 2003 i regi av tidligere eier. Hovedsluket ble ikke byttet. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran m.m. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det ble målt ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist på badegulvet foran baderomsinnredningen. Det er svakt lokalt fall til sluk i dusjsonen, og gulvet er tilnærmet flatt fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsonen.

I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Det er stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 117 mm topp slukrist foran baderomsinnredning



Fallforhold - ca. 118 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i plast med stakemutter fra byggeår. I dusjsonene er det etablert det som fremstår som et hjelpesluk. Når slukristen åpnes, er det synlig en nedsynkning med fall til nedstøpt avløpsrør som føres til hovedsluket. Dette er en ukjent løsning for undertegnede. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke var synlig ved inspeksjon i hovedsluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. I dusjsonene er det etablert det som fremstår som et hjelpesluk. Når slukristen åpnes, er det synlig en nedsynkning med fall til nedstøpt avløpsrør som føres til hovedsluket. Dette er en ukjent løsning for undertegnede. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres membranløsning ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• 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.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



I dusjsonene er det etablert det som fremstår som et hjelpesluk



Hovedsluk fra byggeår

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett og dusjbatteri med hånddusj. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjvegg i glassbyggerstein, dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin samt inspeksjonsluke til røranlegg/stoppekran bak speilskyvedører. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør og ventil i vegg over dør.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking ved forrige tilstandsvurdering i 2024. Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg. Hullet er tettet med avtagbart dekklokk. Hullet ble besiktiget, og det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og gipsplate i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende stue



Hulltaking i tilstøtende stue

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite høyglans laminerte fronter og benkeplater i heltre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Integrert IKEA oppvaskmaskin, Hisense kjøle-/fryseskap, Electrolux stekeovn og Siemens platetopp. Frittstående fryseskap under kjøkkenbenk. 120 liters varmtvannsbereder i det ene benkeskapet. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er en synlig glippe mellom platetopp og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av varierende alder. Plastrør til kjøkkenet. Deler av røranlegget er fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast av varierende alder. Hovedstrekket er trolig av soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

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

Synlig soilrør i kjøkkenskap har rustdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (sentralt anlegg) med avtrekk fra bad/vaskerom. Naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke montert friskluftsventil på hovedsoverommet, noe som medfører redusert tilførsel av frisk luft i dette rommet.

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannsbereder fra 2010 er plassert på lekkasjekar i kjøkkenbenken. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc/vaskerom. Downlights på kjøkken. Telia TV- og internett-tilknytning. Dørtelefon/porttelefon. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang: 40 A hovedsikring, digital stømmåler og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2014: Ny innmat i sikringsskapet med jordfeilautomater (utført av Bravida Norge AS).
   Det er utført elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av våtrom i 2003, kjøkken i 2010, downlights m.m. Det foreligger ingen dokumentasjon.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innglasset terrasse: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,56 m (høyde til blomsterkasse), noe som er lavere enn dagens krav. Dagens krav tilsier at høyden på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverket ha en høyde på minimum 1,2 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	86		13	99	5
Underetasje		2		2	
SUM	**86**	**2**	**13**		**5**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad/wc/vaskerom, garderobe, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		Innglasset terrasse
Underetasje		Kjellerbod	

Kommentar

1.Etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, garderobe, 2 soverom, kjøkken med utgang til balkong på ca. 5,4 m² og stue med utgang til vestvendt innglasset terrasse på ca. 13 m².

Underetasje: 1 kjellerbod på ca. 1,8 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 12.06.1969. Opprinnelig separat wc, bad og vaskerom er i dag bad/wc/vaskerom. Opprinnelig kott er i dag garderobe. Opprinnelig lettvegg med dør til kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Ahmed Khdair	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	44		26	34429.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Festet

Adresse
Ellen Gleditsch' vei 11

Hjemmelshaver
Ahmed Khdair og Selen Khdair

Kommentar
Felles festet tomt for boligselskapet. Se festekontrakt for ytterligere opplysninger.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vestlifaret Boligsameie	7 / 2179	OBOS Eiendomsforvaltning AS	971438657

Felles formue
Kr. 19 008 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 106 315 01.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i terrasseblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Vestli i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager og skoler i alle trinn, samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Gangavstand til Vestlitorget og Stovner senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. I nærområdet finnes aktivitetstilbud som golfbane, kunstgressbane, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter og treningssenter m.m. Forøvrig kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Gjelleråsmarka og Lillomarka med turstier og lysløyper samt fiske -og badevann.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles festet tomt for sameiet på ca. 34.429 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal. Asfaltert adkomst, internvei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 4.500,- (Inkl. bla. garasjeplass, grunnleie kabel-tv, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling av andel fellesgjeld, betaling av andel festeavgift, trappevask og vaktmester m.m).

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 1,8 m² (nr. 26).

Parkering: Med boligen følger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg under bygningsmassen. Forøvrig parkering på sameiets fellesområde etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av terrasseblokker og småhusbebyggelse. Sameiet består av 4 terrasseblokker med til sammen 264 seksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8764555			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	02.05.2026		Fremvist		Nei
Egne observasjoner	02.05.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.05.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	04.05.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	05.05.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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/CR9227

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Selen Khdair	9578-5999-4-4489735	2026-04-27 13:12:10
Ahmed Khdair	9578-5999-4-2180396	2026-04-25 20:17:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. apr. 2026

Oppdragsnummer
64-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ellen Gleditsch' vei 11, 0987 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Ahmed Khdair, Selen Khdair

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

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: 8764555
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?
Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Feil og mangler

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporten som tas i mai 2026

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? Tilstandsrapporten som tas i mai 2026

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

---

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: 64-0102/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ahmed Khdair	**2026-04-25**	**Selen Khdair**	**2026-04-27**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Ahmed Khdair		Selen Khdair	

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1054
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
13. april 2026 kl. 18:00, Festlokalet Vestlisvingen 19/bomberom.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Ny trapp vestlisvingen 5
7. Inngangsparti/trapp Vestlisvingen 5
8. Søppel
9. Valg av revisor
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Shawnem Abdulkader

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Som protokollvitner ble Kjetil Nygaard og Egil Kippernes foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap - 1054.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 1054.pdf
3. 1054_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Ny trapp vestlisvingen 5

Forslag fremmet av:
Ann-Hege Urdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trappa forran vestlisvingen 5 bør det gjøres noe med før neste vinter. Den blir såpeglatt når det fryser til og blir som en skøytebane å gå på. Er man ikke oppmerksom nok så kommer det til å gå riktig så galt før eller senere.

En annen ting er at det er vanskelig å komme opp med vogner og rullestoler. Det er ikke en rampe å trille dem opp på.

Styrets innstilling
Hei, og takk for forslaget og engasjementet.

For styret er det viktig at tiltak som gjennomføres i sameiet er rettferdige og mest mulig like for alle de 22 oppgangene og totalt 264 beboere/eiere. Trappeoppgangene er i utgangspunktet like i hele sameiet. Samtidig er det noen oppganger som ikke har trapp, noe som skyldes at disse ligger i en skråning slik at inngangspartiet er på bakkeplan. Det er altså terrenget rundt bygget som gjør at enkelte oppganger har en annen løsning.

Styret har tidligere behandlet lignende forespørsler og forsøkt å finne alternative løsninger som ivaretar sikkerheten og reduserer risikoen for glatt føre. Metalltrapp med rist er vurdert som det sikreste alternativet som finnes på markedet for denne typen trapper. Den åpne risten bidrar til at vann, snø og is ikke samler seg på samme måte som på tette flater.

Den tidligere trappen var av betong med belegg av leca/lag på overflaten, og denne løsningen viste seg å bli svært glatt ved regn, snø og is. Av hensyn til sikkerheten ble det derfor valgt å gå over til dagens løsning.

Når det er sagt, dersom noen er rullestolbrukere eller har andre tilsvarende behov, anbefales det å ta kontakt med Hjelpemiddelsentralen for å få vurdert en individuell løsning som kan gjøre det lettere å komme seg inn og ut. Vi har flere eiere/beboere med slike utfordringer som har fått bistand derfra, blant annet i form av ramper eller stolheis i trappene.

Forslag til vedtak
Bytt trapp f.eks som vi hadde før den vi har nå, eller som det er forran de andre oppg. Asfalt og varmekabler.

Sak 7
Inngangsparti/trapp Vestlisvingen 5

Forslag fremmet av:
Venke Fonstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker nytt inngangsparti til Vestlisvingen 5.Meldte inn denne saken i fjor også. Nåværende trapp er farlig/glatt på vinterstid- med snø og is - og flere har hatt uhell og nesten uhell her. Det er store problemer - for noen også umulig- å komme seg inn og ut med barnevogn, rullator, krykker og rullestol. Besøkende med rullestol kommer ikke inn, hva hvis en beboer er/blir rullestolavhengig?

Når det ikke er snø, vinterstid med kuldegrader, er det umulig å vite om det er glatt eller bare vått i/på trappa. Den er også glatt når den er våt.

Det må være mulig å få til et inngangsparti uten trapp, gjerne med varmekabler, likt som de andre inngangspartiene i blokka. Det er flere i oppgangen som stiller seg bak dette ønsket, også iår.

Legger ved bilder, tatt for, men det er like ille med snø og is denne vinteren.Det er et bilde uten snø, men trappa var glatt fordi det da var kuldegrader.

Styrets innstilling
Hei, og takk for forslaget og engasjementet.

For styret er det viktig at tiltak som gjennomføres i sameiet er mest mulig like for alle de 22 oppgangene og totalt 264 beboere og eiere. Trappeoppgangene er i utgangspunktet like i hele sameiet. Samtidig er det noen oppganger som ikke har trapp. Dette skyldes at disse ligger i en skråning, slik at inngangspartiet er på bakkeplan. Det er altså terrenget rundt bygget som gjør at løsningene ved enkelte oppganger er annerledes.

Styret har tidligere besvart lignende henvendelser og har forsøkt å finne alternative løsninger som samtidig ivaretar behovet for å redusere risikoen for glatt føre. Dessverre finnes det per i dag ingen andre egnede løsninger på markedet for denne typen trapper.

Når det er sagt, dersom noen er rullestolbrukere eller har andre tilsvarende behov, anbefaler vi å ta kontakt med hjelpemiddelsentralen. De kan bidra med individuelle løsninger som gjør det enklere å komme seg inn og ut av bygget. Flere av våre eiere og beboere med slike utfordringer har fått bistand derfra, blant annet i form av ramper eller stolheis i trappene.

Forslag til vedtak

Et inngangsparti uten trapp eller rampe ved siden av trapp.

Vedlegg

4. Unknown-1.jpeg
5. Unknown-2.jpeg
6. Unknown-3.jpeg
7. Unknown-4.jpeg
8. Unknown.jpeg

Sak 8

Søppel

Forslag fremmet av:

Tom Kilian

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan det settes opp søpple bøtte utenfor hver oppgang og på parkerings plassen ?

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget om søppelbøtter på parkeringsplassene. Når det gjelder søppelbøtter foran oppgangene er det etter styrets mening tilstrekkelig med søppelbøtter her. Takk for forslaget og engasjementet.

Forslag til vedtak

Søpple bøtter med lokk

Sak 9

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EY har opprettet et nytt selskap for revisjon av sameier og borettslag. Viser til vedlagt informasjon fra EY Norge.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.- Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

9. Informasjon fra EY Norge.pdf

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000. Honoraret er til det sittende styret for perioden fra årsmøte 2025 til årsmøte 2026.

Hvis ekstern styreleder, Gunn Heggelund, blir valgt, så vil det utbetales et honorar på kr 225 000 i året til styreleder. Det vil også faktureres et honorar på kr 31 250 i året til Styrehjelp AS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000. Det vedtas i tillegg et styrehonorar til ekstern styreleder på kr 225 000 per år og honorar til Styrehjelp AS på kr 31 250 per år.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret i sameiet anbefaler at det velges en ekstern styreleder for kommende periode.

Bakgrunnen for anbefalingen er sammensatt. Sameiet har i dag 264 seksjonseiere og et betydelig ansvar knyttet til både daglig drift og et opparbeidet vedlikeholdsetterslep. I tillegg har det over tid vært krevende saker knyttet

til konflikter og uenigheter i sameiet, som har stilt høye krav til både kapasitet, kompetanse og nøytralitet i styrearbeidet.

Dagens styreleder har, i likhet med øvrige styremedlemmer, fulltids arbeid ved siden av styrevervet. Styreleder har i tillegg turnusarbeid, noe som har gjort det utfordrende å sikre tilstrekkelig kontinuitet og oppfølging i styrets arbeid. Dette er en situasjon som også gjelder resten av styret, og som samlet sett begrenser styrets kapasitet til å håndtere sameiets økende kompleksitet.

Styret vurderer derfor at det er behov for å styrke både kapasitet og kompetanse i styreledelsen.

En ekstern styreleder vil kunne:

- bidra med økt tilgjengelighet og kontinuitet i oppfølgingen av sameiet
- sikre mer effektiv håndtering av vedlikeholdsprosjekter og langsiktig planlegging
- tilføre uavhengighet i saker preget av konflikter og uenighet
- styrke profesjonaliteten i styrearbeidet
- følge opp sameiets ansatte

Styret har identifisert en kandidat med juridisk bakgrunn og om lag ti års erfaring. Vedkommende har relevant kompetanse innen håndtering av komplekse saker, konflikter og regelverk knyttet til sameier og boligselskaper. Styret vurderer at denne kompetansen vil være et viktig bidrag for å sikre forsvarlig drift og utvikling av sameiet fremover.

På denne bakgrunn anbefaler styret at sameiet velger Gunn Heggelund v/styrehjelp AS.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunn Heggelund

  Gunn Heggelund v/styrehjelp AS er utdannet jurist og har 10 års erfaring som rådgiver for boligselskaper hvor hun bl.a. har tilrettelagt og avholdt årsmøter. God meglingserfaring har hun oppnådd som daglig leder for et inkassobyrå.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Manjit Kaur Dhillon

  Manjit har vært en engasjert eier og bidragsyter i å gjøre det pent og rent i fellesarealer og beplanting i flere år. Hun har sagt seg villig til å bidra i styret og representant for blokk 5.
- Manzoor Hussain

  Engasjert eier som har vist interesse for orden i fellesarealer og behov for å overholde ordensregler. Har sagt seg villig til å bidra i styret og representant for blokk 8.
- Svein Morten Thoresen

  Er en engasjert eier som har sagt seg villig til å bidra i styret og representant for blokk 7.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stein Skarning

  Sagt seg villig til å stille opp som 3. vara.
- Stein Tore Dale

  Vara medlem Stein Tore Dale har god oversikt over styrets verv over tid og har god oversikt over styresakene. Dette er noe som trengs da det flere i styret er nye i vervet. 1. vara.
- Venke Fonstad

  Veloverveid kvinne som har vært Vara medlem tidligere og ønsker å fortsette som 2. vara.

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Egil Kippernes

  Egil har tidligere vært i styret og har god kjennskap i nabolaget og styret som gjør han en verdifull kandidatur til å velge gode styremedlemmer for fremtiden.
- Kjetil Erland Nygaard

  Kjetil har bidratt som tidligere styremedlem og en verdifull medlem av valgkomiteen. Og har sagt seg villig til å fortsette.
- Per-Erik Nytorpet

  Per-Erik har er godt kjent i sameiet og har jobbet med å vedlikeholde sameiets fellesarealer. Sagt seg villig til vervet for et år til.
- Shawnem Abdulkader

  Kandidaten har vært i styret og har god oversikt over hva styret trenger av kandidater for at jobben skal være vel overveid og gjennomført.

Vedlegg

1. IMG_1224.jpeg
2. Valgkomiteens innstillingNY2026 (1).pdf

Styrets årsrapport

Styret har i 2025 hatt fokus på både nødvendige utbedringer etter avdekkede skader, forbedring av fellesløsninger samt kartlegging av sameiets tekniske tilstand for å sikre et godt og bærekraftig vedlikehold fremover. Nedenfor følger en oversikt over utførte tiltak i 2025, pågående saker samt anbefalte og planlagte tiltak i kommende år.

Utførte tiltak i 2025

Utbedring av fuktskader i bomberom/festlokale (blokk 8)

I 2025 ble det gjennomført omfattende utbedringer av fuktskader i bomberommet/festlokalet. Skadene skyldtes manglende drenering, brudd i membran og lekkasjer i taket på bomberommet. Dette førte til utvikling av svart sopp i bomberommet samt betydelige saltutslag i konstruksjonen i kjellerområdet i blokk 8.

Følgende tiltak ble gjennomført:

- Etablering av ny membran
- Drenering og etterisolering på utsiden
- Total oppussing av bomberommet med nye gulv, vegger og tak

Tiltakene har forbedret både byggets tekniske tilstand og bruksverdien av fellesarealet betydelig.

Vannskader i to leiligheter

Det oppstod vannskader i to leiligheter som følge av manglende rensing av vannrenne/sluk på terrasse hos én eier. Skaden ble meldt til forsikringsselskapet, og den aktuelle eieren ble fakturert egenandelen på kr 11 000 i henhold til gjeldende regler.

Kartlegging og faglige rapporter

Branntilstandsrapport

Det ble gjennomført en branntilstandsrapport i 2025. Rapporten gir styret et viktig beslutningsgrunnlag for nødvendige brannsikringstiltak. Flere av anbefalingene vil bli fulgt opp i 2026 og i årene som kommer. Mange av tiltakene er igangsatt allerede første kvartal i 2026.

Rør-tilstandsrapport

Styret har igangsatt arbeid med rør-tilstandsrapport. Denne vil gi et faglig grunnlag for vurdering av behov for utbedringer, rehabilitering og langsiktig vedlikehold av sameiets rørsystemer.

Fremtidige tiltak og anbefalinger

Styret anbefaler følgende fokusområder fremover:

- Systematisk oppfølging av funn fra brann- og rør-tilstandsrapporter
- Videre arbeid med forebyggende vedlikehold for å redusere risiko for fukt- og vannskader
- Langsiktig vedlikeholdsplan basert på tekniske rapporter
- Fortløpende evaluering av parkerings- og fellesordninger

Styret vil også ha økt fokus på tydelig kommunikasjon med sameierne rundt ansvar for vedlikehold av private terrasser, sluk og vannavrenning for å forebygge fremtidige skader.

Styret mener at 2025 har vært et år med viktige og nødvendige investeringer i sameiets bygningsmasse og fellesløsninger. Arbeidet som er påbegynt gir et godt grunnlag for videre drift og vedlikehold, og styret vil fortsette å arbeide for et trygt, funksjonelt og godt bomiljø for alle sameiere

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes en budsjetteringsfeil i 2025 hvor finanskostnadene er budsjettert med kr 0.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 087 231.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift på kr 1 380 000.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971438657, KLIENTNR. 1054

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 337 815	12 202 350	14 334 000	14 334 000
Andre inntekter	3	107 744	144 141	173 000	200 000
Garasjer	4	57 000	0	0	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 502 559**	**12 346 491**	**14 507 000**	**14 579 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-965 032	-936 579	-1 031 000	-1 031 000
Styrehonorar	6	-310 000	-270 000	-310 000	-310 000
Avskrivninger	16	-49 250	-52 875	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	7	-15 815	-14 990	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-333 736	-329 537	-346 000	-361 570
Konsulenthonorar		-30 724	-31 073	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-4 132 359	-1 360 865	-1 895 000	-1 380 000
Forsikringer		-1 300 490	-964 760	-1 225 000	-1 372 000
Festeavgift		-490 072	-490 072	-515 000	-515 000
Kommunale avgifter	9	-3 585 749	-3 254 964	-3 708 000	-3 889 800
Garasjer	4	0	0	-50 000	-50 000
Andre anlegg	10	-2 934	0	-100 000	-50 000
Energi/fyring	11	-469 348	-538 776	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 299 684	-1 319 225	-1 372 000	-1 413 160
Andre driftskostnader	12	-1 065 986	-710 774	-761 000	-949 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 051 179**	**-10 274 489**	**-11 894 000**	**-11 903 910**
DRIFTSRESULTAT		**451 380**	**2 072 002**	**2 613 000**	**2 675 090**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	39 240	52 942	4 000	4 000
Finanskostnader	14	-1 880 421	-1 907 109	0	-1 793 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 841 181**	**-1 854 167**	**4 000**	**-1 789 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 389 801**	**217 836**	**2 617 000**	**886 090**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap:	0	217 836
Udekket tap:	-1 389 801	0

VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971438657, KLIENTNR. 1054

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	15	300 000	300 000
Andre varige driftsmidler	16	390 238	439 488
SUM ANLEGGSMIDLER		**690 238**	**739 488**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		79 246	36 222
Forskuddsbetalte kostnader		558 879	560 416
Driftskonto OBOS-banken		123 063	210 329
Driftskonto OBOS-banken II		1 413	29 830
Skattetrekkskonto OBOS-banken		33 390	36 233
Sparekonto OBOS-banken		1 153 006	900 769
SUM OMLØPSMIDLER		**1 948 997**	**1 773 798**
SUM EIENDELER		**2 639 234**	**2 513 286**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-26 483 820	-25 094 019
SUM EGENKAPITAL		**-26 483 820**	**-25 094 019**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	28 261 289	27 074 390
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 261 289**	**27 074 390**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		240 653	195 141
Leverandørgjeld		429 295	164 534
Skyldige offentlige avgifter	19	69 714	69 830
Påløpte renter		9 972	10 282
Annen kortsiktig gjeld	20	112 131	93 128
SUM KORTSIKTIG GJELD		**861 765**	**532 915**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 639 234**	**2 513 286**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026
Styret i Vestlifaret Boligsameie

Mona Ismail Mustafa Al-Genaee/s/ Jan Petter Høyer/s/ Rolf-Einar Brodal/s/

Shawnem Abdulkarim Abdulkader/s/ Waqar Mohammad Khan/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 201 965
Leie	132 000
Leie/felleskostnader tidl.år	3 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 337 815**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsøplingsgebyr	11 000
Vedlikehold, parkering, refusjon utleie, egenandel forsikring	12 124
Lokale	2 000
Nettinnbetalinger	7 400
Nøkler	17 120
Utleie	58 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**107 744**

NOTE 4
GARASJER

Leieinntekter	57 000
SUM GARASJER	**57 000**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-724 403
Overtid	-61 803
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-7 000
Påløpte feriepenger	-112 131
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-169 721
LO/NHO-ordningen (AFP)	-14 116
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-20 030
O/U premie	-602
Refusjon sykepenger	146 174
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-965 032**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-310 000
SUM STYREHONORAR	**-310 000**

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 815
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 815**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-2 795 565
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 795 565**
Drift/vedlikehold bygninger	-641 491
Drift/vedlikehold VVS	-50 729
Drift/vedlikehold elektro	-20 296
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 765
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 453
Drift/vedlikehold brannsikring	-192 815
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-225 821
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 591
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-7 857
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 132 359**

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 554 603
Renovasjonsgebyr	-1 031 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 585 749**

NOTE 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER	
Diverse kostnader	-2 934
SUM KOSTNADER	**-2 934**
SUM ANDRE ANLEGG	**-2 934**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-469 348
SUM ENERGI / FYRING	**-469 348**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-268 714
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 000
Håndverktøy	-385
Datautstyr	-36 060
Annet driftsmateriale	-21 574
Vaktmestertjenester	-40 675
Renhold ved firmaer	-432 145
Snørydding	-34 500
Andre driftskostnader	-28 066
Kontor- og datarekvisita	-27 728
Trykksaker	-6 808
Andre kontorkostnader	-2 926
Telefon/bredbånd	-9 087
Telefon, annet	-6 070
Porto	-7 830
Drivstoff	-14 204
Vedlikehold biler/maskiner	-91 113
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-6 613
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-11 474
Tap på fordringer	-14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 065 986**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 928
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 618
Andre renteinntekter	15 697
SUM FINANSINNTEKTER	**39 240**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-74 410
Pantegjeldsrenter	-1 067 492
Pantegjeldsrenter	-738 519
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 880 421**

NOTE 15
LEILIGHETER

Leiligheter		300 000
SUM LEILIGHETER		**300 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraovervåkning		
Tilgang 2020	109 275	
Avskrevet tidligere	-109 274	
		1
Utstyr		
Tilgang 2020	55 000	
Avskrevet tidligere	-27 500	
Avskrevet i år	-5 500	
		22 000
Tunhus		
Tilgang 2001	188 000	
Avskrevet tidligere	-187 999	
		1
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 1994	10 000	
Avskrevet tidligere	-9 999	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2024	437 500	
Avskrevet tidligere	-25 521	
Avskrevet i år	-43 750	
		368 229
Feiemaskin		
Tilgang 2012	231 613	
Avskrevet tidligere	-231 612	
		1
Vikeplog		
Tilgang 2008	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2006	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	
		1
Traktor		
Tilgang 2007	757 799	
Avskrevet tidligere	-757 798	
		1
Vaktmestergarasje		
Tilgang 2009	53 000	
Avskrevet tidligere	-52 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**390 237**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-49 250**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	11 882	
		-1 988 118
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2019	-30 178 691	
Nedbetalt tidligere	3 104 301	
Nedbetalt i år	801 219	
		-26 273 171
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 261 289**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-33 390
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 324
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-69 714**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-112 131
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-112 131**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Vestlifaret Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlifaret Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 7MHUS-SU6TL-V98G7-OIFHX-L2VNT-ZLG7R

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 12. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7MHUS-SU6TL-V98G7-OIFHX-L2VNT-ZLG7R

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-12 19:50:36 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7MHUS-SU6TL-V98G7-OIFHX-L2VNT-ZLG7R

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Vedlegg 4 til sak 7. Inngangsparti/trapp Vestlisvingen 5



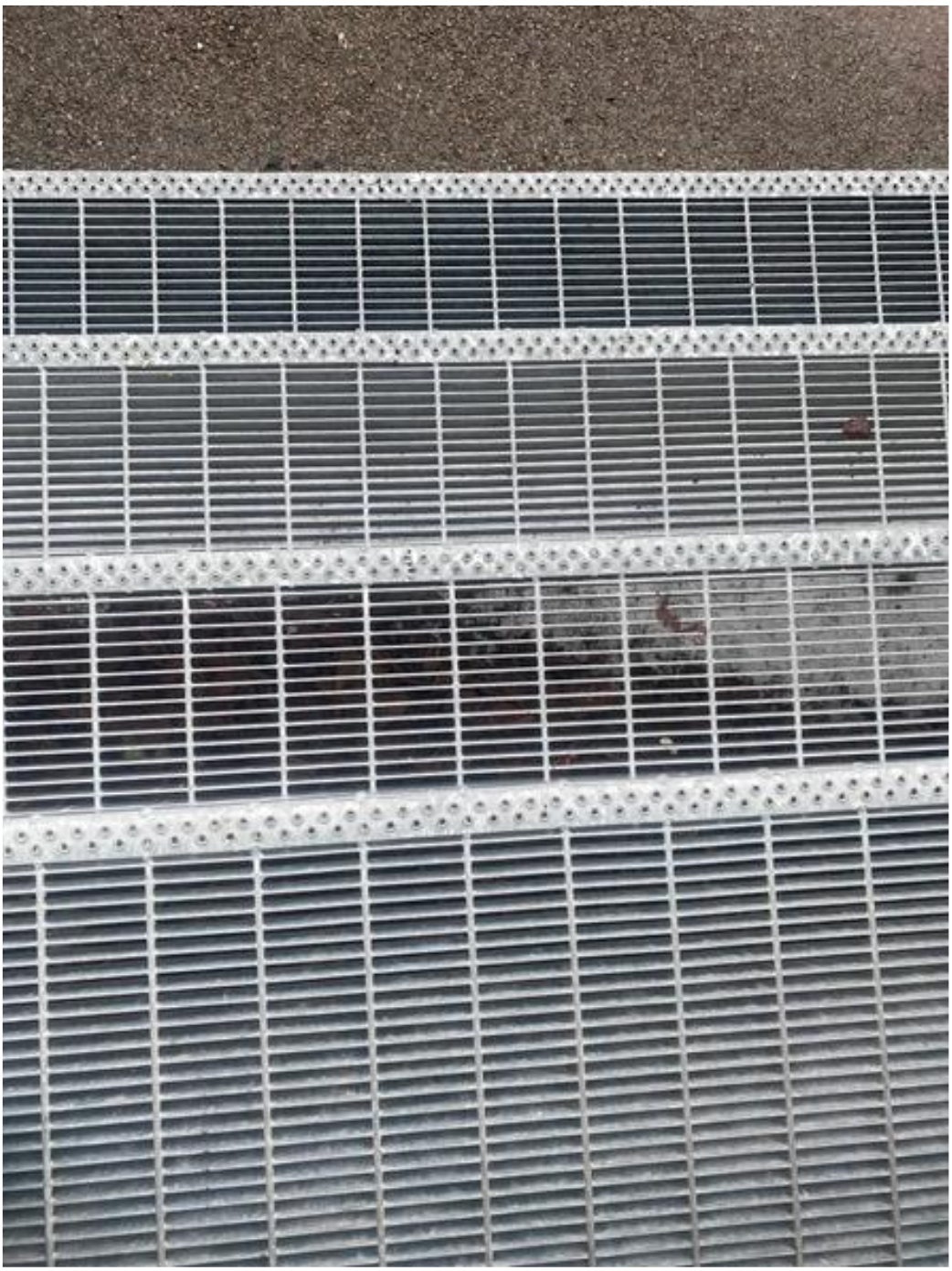
Vedlegg 5 til sak 7. Inngangsparti/trapp Vestlisvingen 5



Vedlegg 6 til sak 7. Inngangsparti/trapp Vestlisvingen 5



Vedlegg 7 til sak 7. Inngangsparti/trapp Vestlisvingen 5



Vedlegg 8 til sak 7. Inngangsparti/trapp Vestlisvingen 5



EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Vedlegg 10 til sak 11. Valg av tillitsvalgte

Vi påtar oss verv som styreleder eventuelt som styremedlem i eierseksjonssameier, borettslag og boligaksjeselskap. Vi kjenner rollene som styreleder og styremedlem godt gjennom lang erfaring.

I tillegg til selskapets økonomi og formelle spørsmål, er vi opptatt av gode forhold for eiere og beboere. Videre er vi opptatt av å ivareta eiendomsmassen. For de fleste eiere er fast eiendom noe av det mest verdifulle vi har.

Å overlate styrelederoppgaver til en profesjonell vil kunne ha flere fordeler:

- Bidrar til å se selskapet med «friske øyne».
- Vedkommende vil ikke ha egeninteresse i saker styret behandler, og vil kunne arbeide for løsninger som er til det beste for beboere, eiere og selskapet.
- Det vil være kontroll med at sameiet eller borettslaget drives skikkelig herunder at formelle krav ivaretas og at økonomistyringen er forsvarlig. Dette reduserer risikoen for at styremedlemmer blir holdt personlig ansvarlig for avgjørelser styret treffer.
- Har trening og erfaring fra motsetningsfylte forhold, kan fungere som en megler ved konflikter.

Litt om oss:



Gunn Heggelund er utdannet jurist og har 10 års erfaring som rådgiver for boligselskaper hvor hun bl.a. har tilrettelagt og avholdt årsmøter. God meglingserfaring har hun oppnådd som daglig leder for et inkassobyrå.



Lisbeth H. Schønheyder er utdannet siviløkonom og autorisert regnskapsfører. Hun har 15 års erfaring fra regnskap og økonomistyring. Lisbeth ønsker å løfte kompetansen rundt regnskap slik at man kan ta gode beslutninger som er forankret i styrets handlingsplaner.

Avklaringen om dere ønsker slik bistand er gratis. Honoraret for et styreverv avhenger av en rekke forhold herunder sameiet eller borettslagets størrelse og hva det er ønskelig at rollen skal omfatte.

Valgkomitéens innstilling til årsmøtet i 2026:

Valgkomitéen i Vestlifaret Boligsameie for årsmote 2026 har bestått av følgende:

Per R. Torp	EG 11	per.torp33@gmail.com
Per Erik Nytorpet	EG 4	vigdisnytorpet@getmail.no
Egil Kippernes	Vsv 3	ekippern@gmail.com
Kjetil Erland Nygaard	Vsv 19	knygaard@getmail.no

Valgkomitéen avholdt sitt møte i styrerommet 10.01.2026.

Valgkomitéens enstemmige innstilling er som følger:

Styreleder	Gunn Hegglund	Ekstern	Ny	2 år
Styremedlem	Waqar Kahn	Blokk 6	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Svein Morten Thoresen	Blokk 7	Ny	2 år
Styremedlem	Manzoor Hussain	Blokk 8	Ny	2 år
Styremedlem	Manjit Kaur Dhillon	Blokk 5	Ny	1 år
1. varamedlem	Stein Tore Dale	Blokk 8	Gjenvalg	1 år
2. varamedlem	Venke Fonstad	Blokk 7	Gjenvalg	1 år
3. varamedlem	Stein Skarning	Blokk 6	Gjenvalg	1 år

Festkomité

Inger Johansen	EG 3	Gjenvalg	1 år
Vigdis Nytorpet	EG 4	Gjenvalg	1 år
Ingrid Nygaard	Vsv 19	Gjenvalg	1 år
Anne-Lise Slikker	Vsv 9	Gjenvalg	1 år

Alle er forespurt og har sagt seg villige til valg.

Oslo, 10. februar 2026

Per R. Torp /s/ Blokk 5

Per Erik Nytorpet /s/ Blokk 6

Egil A. Kippernes /s/ Blokk 7

Kjetil E. Nygaard /s/ Blokk 8

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 1054 **Selskapsnavn:** VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971438657
Møtet ble avholdt 13. april kl. 18:00, Festlokalet Vestlisvingen 19/bomberom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Shawnem Abdulkader

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Som protokollvitner ble Mehmet Erdem foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Ny trapp vestlisvingen 5

Fremmet av: Ann-Hege Urdal

Trappa forran vestlisvingen 5 bør det gjøres noe med før neste vinter. Den blir såpeglatt når det fryser til og blir som en skøytebane å gå på. Er man ikke oppmerksom nok så kommer det til å gå riktig så galt før eller senere.

En annen ting er at det er vanskelig å komme opp med vogner og rullestoler. Det er ikke en rampe å trille dem opp på.

Styrets innstilling
Hei, og takk for forslaget og engasjementet.

For styret er det viktig at tiltak som gjennomføres i sameiet er rettferdige og mest mulig like for alle de 22 oppgangene og totalt 264 beboere/eiere. Trappeoppgangene er i utgangspunktet like i hele sameiet. Samtidig er det noen oppganger som ikke har trapp, noe som skyldes at disse ligger i en skråning slik at inngangspartiet er på bakkeplan. Det er altså terrenget rundt bygget som gjør at enkelte oppganger har en annen løsning.

Styret har tidligere behandlet lignende forespørsler og forsøkt å finne alternative løsninger som ivaretar sikkerheten og reduserer risikoen for glatt føre. Metalltrapp med rist er vurdert som det sikreste alternativet som finnes på markedet for denne typen trapper. Den åpne risten bidrar til at vann, snø og is ikke samler seg på samme måte som på tette flater.

Den tidligere trappen var av betong med belegg av leca/lag på overflaten, og denne løsningen viste seg å bli svært glatt ved regn, snø og is. Av hensyn til sikkerheten ble det derfor valgt å gå over til dagens løsning.

Når det er sagt, dersom noen er rullestolbrukere eller har andre tilsvarende behov, anbefales det å ta kontakt med Hjelpemiddelsentralen for å få vurdert en individuell løsning som kan gjøre det lettere å komme seg inn og ut. Vi har flere eiere/beboere med slike utfordringer som har fått bistand derfra, blant annet i form av ramper eller stolheis i trappene.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 34 stemmer imot forslaget**

7. Inngangsparti/trapp Vestlisvingen 5

Fremmet av: Venke Fonstad

Jeg ønsker nytt inngangsparti til Vestlisvingen 5.Meldte inn denne saken i fjor også. Nåværende trapp er farlig/glatt på vinterstid- med snø og is - og flere har hatt uhell og nesten uhell her. Det er store problemer

- for noen også umulig- å komme seg inn og ut med barnevogn, rullator, krykker og rullestol. Besøkende med rullestol kommer ikke inn, hva hvis en beboer er/blir rullestolavhengig?

Når det ikke er snø, vinterstid med kuldegrader, er det umulig å vite om det er glatt eller bare vått i/på trappa. Den er også glatt når den er våt.

Det må være mulig å få til et inngangsparti uten trapp, gjerne med varmekabler, likt som de andre inngangspartiene i blokka. Det er flere i oppgangen som stiller seg bak dette ønsket, også iår.

Legger ved bilder, tatt for, men det er like ille med snø og is denne vinteren.Det er et bilde uten snø, men trappa var glatt fordi det da var kuldegrader.

Styrets innstilling
Hei, og takk for forslaget og engasjementet.

For styret er det viktig at tiltak som gjennomføres i sameiet er mest mulig like for alle de 22 oppgangene og totalt 264 beboere og eiere. Trappeoppgangene er i utgangspunktet like i hele sameiet. Samtidig er det noen oppganger som ikke har trapp. Dette skyldes at disse ligger i en skråning, slik at inngangspartiet er på bakkeplan. Det er altså terrenget rundt bygget som gjør at løsningene ved enkelte oppganger er annerledes.

Styret har tidligere besvart lignende henvendelser og har forsøkt å finne alternative løsninger som samtidig ivaretar behovet for å redusere risikoen for glatt føre. Dessverre finnes det per i dag ingen andre egnede løsninger på markedet for denne typen trapper.

Når det er sagt, dersom noen er rullestolbrukere eller har andre tilsvarende behov, anbefaler vi å ta kontakt med hjelpemiddelsentralen. De kan bidra med individuelle løsninger som gjør det enklere å komme seg inn og ut av bygget. Flere av våre eiere og beboere med slike utfordringer har fått bistand derfra, blant annet i form av ramper eller stolheis i trappene.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Søppel

Fremmet av: Tom Kilian

Kan det settes opp søpple bøtte utenfor hver oppgang og på parkerings plassen ?

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget om søppelbøtter på parkeringsplassene. Når det gjelder søppelbøtter foran oppgangene er det etter styrets mening tilstrekkelig med søppelbøtter her. Takk for forslaget og engasjementet.

Forslag til vedtak:
Søpple bøtter med lokk

✓ **Vedtatt. Det vedtas at det settes opp søppelbøtter ved parkeringsplassene, men ikke ved oppgangene.**

9. Valg av revisor

EY har opprettet et nytt selskap for revisjon av sameier og borettslag. Viser til vedlagt informasjon fra EY Norge.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge

AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Vedtatt.**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000. Honoraret er til det sittende styret for perioden fra årsmøte 2025 til årsmøte 2026.

Hvis ekstern styreleder, Gunn Heggelund, blir valgt, så vil det utbetales et honorar på kr 225 000 i året til styreleder. Det vil også faktureres et honorar på kr 31 250 i året til Styrehjelp AS.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000. Det vedtas i tillegg et styrehonorar til ekstern styreleder på kr 225 000 per år og honorar til Styrehjelp AS på kr 31 250 per år.

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret i sameiet anbefaler at det velges en ekstern styreleder for kommende periode.

Bakgrunnen for anbefalingen er sammensatt. Sameiet har i dag 264 seksjonseiere og et betydelig ansvar knyttet til både daglig drift og et opparbeidet vedlikeholdsetterslep. I tillegg har det over tid vært krevende saker knyttet til konflikter og uenigheter i sameiet, som har stilt høye krav til både kapasitet, kompetanse og nøytralitet i styrearbeidet.

Dagens styreleder har, i likhet med øvrige styremedlemmer, fulltids arbeid ved siden av styrevervet. Styreleder har i tillegg turnusarbeid, noe som har gjort det utfordrende å sikre tilstrekkelig kontinuitet og oppfølging i styrets arbeid. Dette er en situasjon som også gjelder resten av styret, og som samlet sett begrenser styrets kapasitet til å håndtere sameiets økende kompleksitet.

Styret vurderer derfor at det er behov for å styrke både kapasitet og kompetanse i styreledelsen.

En ekstern styreleder vil kunne:

- bidra med økt tilgjengelighet og kontinuitet i oppfølgingen av sameiet
- sikre mer effektiv håndtering av vedlikeholdsprosjekter og langsiktig planlegging
- tilføre uavhengighet i saker preget av konflikter og uenighet
- styrke profesjonaliteten i styrearbeidet
- følge opp sameiets ansatte

Styret har identifisert en kandidat med juridisk bakgrunn og om lag ti års erfaring. Vedkommende har relevant kompetanse innen håndtering av komplekse saker, konflikter og regelverk knyttet til sameier og boligselskaper. Styret vurderer at denne kompetansen vil være et viktig bidrag for å sikre forsvarlig drift og utvikling av sameiet fremover.

På denne bakgrunn anbefaler styret at sameiet velger Gunn Heggelund v/styrehjelp AS.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Gunn Heggelund

54 stemmer for forslaget.

Følgende stilte til valg:
Gunn Heggelund

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Manjit Kaur Dhillon
Manzoor Hussain
Svein Morten Thoresen

Manjit Kaur Dhillon velges for 1 år. Manzoor Hussain og Svein Morten Thoresen velges for 2 år.

Følgende stilte til valg:
Manjit Kaur Dhillon
Manzoor Hussain
Svein Morten Thoresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Tore Dale
Venke Fonstad
Stein Skarning

Følgende stilte til valg:
Stein Tore Dale
Venke Fonstad
Stein Skarning

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Shawnem Abdulkader
Egil Kippernes
Kjetil Erland Nygaard
Per-Erik Nytorpet

Følgende stilte til valg:
Shawnem Abdulkader
Egil Kippernes
Kjetil Erland Nygaard
Per-Erik Nytorpet

Dokument-ID 09222115557575344972 Signert SA, ME, LB

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1054
Vestlifaret Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Vestlifaret Boligsameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1054

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Styret inviterer til digitalt ekstraordinær årsmøte.

Dette på bakgrunn av at styremedlem fra blokk 6 trekker seg fra sin rolle. Valgkomiteen har kommet med sin innstilling. Det skal stemmes for og eller imot for at styret skal være fullkommen og ha representanter fra hver blokk. I og med at styremedlem fra blokk 6 hadde bare et år igjen, er det i utgangspunktet kun et år det nye styremedlemmet skal velges for.

Mvh Styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestlifaret Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Mona er møteleder

Forslag til vedtak

[Mona Al-genaee] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Egil Kippernes] og [Jan Petter Høyer] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Da styremedlem fra blokk 6 trekker seg av helsemessige årsaker har valgkomiteen kommet med dens instilling
.

Innstilling

Styret stiller seg positiv til valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem til blokk 6 Waqar Khan.

Styret velger Kjetil Nygaard som nytt medlem i valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Waqar Khan

  Waqar Khan bor i blokk 6 og har god kjennskap til sine naboer i blokk 6. Han har vist interesse for nabolaget og er innstilt på å bidra i sameiet.

Vedlegg

1. Valgkomiteen April 2024.pdf

Valgkomiteen

Vestlifaret Boligsameie.

I og med at Vigdis Tøndelstrand trekker seg fra styret i sameiet på grunn av sykdom / helsemessige årsaker har Valgkomiteen hatt møte i dag den 11. april.

Komiteens innstilling:

Waqar Khan	EG 8	Blokk 6	velges for 1 år.

Han er forespurt og har sagt seg villig til valg.

I og med at han sitter i valgkomiteen (valgt på siste årsmøte) er det naturlig at han trer ut av denne.

Oslo, 11. april 2024.

Rolf Dahlen /s/Blokk 5 Steinar Orvlund /s/ Blokk 6

Egil A. Kippernes /s/Blokk 7

Styrets innstilling til nytt medlem av valgkomiteen.

Kjetil Erland Nygaard	VS 19	Blokk 8	velges for 1 år.

Han er forespurt og har sagt seg villig til valg.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.24
Selskapsnummer: 1054 **Selskapsnavn:** Vestlifaret Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Mona Al-genaee] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Egil Kippernes] og [Jan Petter Høyer] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Waqar Khan

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Vestlifaret Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971438657
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. april kl. 09:00 til 22. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Mona er møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Al-genaee er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Egil Kippernes og Jan Petter Høyer er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Da styremedlem fra blokk 6 trekker seg av helsemessige årsaker har valgkomiteen kommet med dens instilling
.

Innstilling
Styret stiller seg positiv til valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem til blokk 6 Waqar Khan.

Styret velger Kjetil Nygaard som nytt medlem i valgkomiteen.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Waqar Khan (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Waqar Khan

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Nygaard (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Nygaard

Her finner du dokumentene

Vedtekter for Vestlifaret Boligsameie

og

Retningslinjer for Vestlifaret Boligsameie

VEDTEKTER
FOR
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
(V B S)

Styret
Vestlifaret Boligsameie

Innhold :

0. REVISJONER.....3

1. GENERELT.....4

2. RÅDERETT.....4

3. FELLESUTGIFTER.....5

4. VEDLIKEHOLD.....5

5. ÅRSMØTET.....5

6. STstyret.....7

7. PLIKTER OG RETTIGHETER.....8

0. REVISJONER

Revisjon	Dato	Sign	Sider	Kommentar
7	14.04.2016	PETO	Kap 1,2,3,4 og11	Revidert ihenhold til vedtak på årsmøte 2016
8	04.01.2017	KNCL	Kapitell 1	Vedtekter for VBS (kap 2) tatt ut av **Håndboken for VBS** og laget som eget dokument. (For tidligere revisjoner se; **Rettledning for VBS**)
9	01.01.2019	KNCL	Alle	Endret henvisninger i hehold til ny **Eierseksjonslov av 16.06.2017**. Gjeldene fra 01.01.2018. §4: Esl§22 endret til Esl§24 §5: Esl§25 endret til Esl§31 §6: Esl§24 endret til Esl§29 §10: mai endret til juni §18: Esl§26 endret til Esl§38 Sameiemøte endret til årsmøte.

1. GENERELT.

§1

Vestlifaret Boligsameie består av 264 boligseksjoner. Eiendommen ligger på festet grunn, gnr. 99, bnr. 44 i henhold til oppdelingsbegjæring, undertegnet 18. juni 1985.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, med enerett til bruk, er fellesarealer.

§2

Sameiet har til formål*:*

1. å ivareta driften av sameiet**,**
2. å administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg/areal,
3. å ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak som er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med vanlig flertall på **årsmøtet**, jfr § 10.

2. RÅDERETT.

§3

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert ut fra de enkelte seksjoners opprinnelige innbyrdes verdi. Hver sameier har hjemmel og eksklusiv bruksrett til sin seksjon angitt med seksjonsnummer.
Til hver seksjon hører en kjellerbod og en garasjeplass.

§4

Både fysiske og juridiske personer kan eie seksjoner av eiendommen.
Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr dog **Esl §24**.

§5

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.
Ved utleie er sameier ansvarlig for at leiligheten holdes i foreskreven stand, at pålegg fra styret blir utført og at de månedsvise fellesutgifter betales til rett tid. Utleie skal meddeles styret og forretningsfører for registrering og med angivelse av eiers adresse i utleietiden før innflytting av leiligheten finner sted. Salg av seksjonen skal meddeles styret og/eller sameiets forretningsfører. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsvisrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler, jfr **Esl §31**.

§6

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til §7. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jfr **Esl §29.**

3. FELLESUTGIFTER.

§7

Vedlikehold av bygningene, renhold, vann- og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter, eiendomsskatt og andre skatter fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon.
Premie for bygningskasko fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon, dog slik at sameier(e) som bruker seksjon(e) på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.
Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan **årsmøtet** vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.
Kostnader til lønn, honorarer, administrasjon, strøm, TV-anlegg, uteanlegg og vanlige driftskostnader fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon.
Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 - fjorten dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

4. VEDLIKEHOLD.

§8

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte sameiere for sameiets forpliktelser.
Styret skal sørge for innkreving av fellesutgiftene hos sameierne.

§9

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte.

5. ÅRSMØTET.

§10

Sameiets øverste myndighet er **årsmøtet**.
Ordinært **årsmøte** holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned.
Styret innkaller skriftlig til **årsmøtet** med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.
Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på **årsmøtet**, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag skal kunne behandles på **årsmøtet**, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.
Ekstraordinært **årsmøte** holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære **årsmøter** med minst 8 - åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§11

I **årsmøtet** har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig.
Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende **årsmøte** med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§12

På ordinært **årsmøte** skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, med revisors beretning, samt budsjett for kommende år.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den **årsmøtet** velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på møtet.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på møtet. Protokollen skal fordeles til sameierne.
Med de unntak som er gitt nedenfor treffes alle beslutninger med vanlig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene må anses som en vesentlig utgift for sameier i sameiet, eller utgiftens størrelse må anses som vesentlig for sameiet.
2. Endringer i vedtekter.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

§13

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på **årsmøtet** om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

6. STYRET.

§14

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velges et styre på:

5 - fem - styremedlemmer, inklusiv styrets leder.
3 - tre - varamedlemmer.
Styrets leder velges særskilt.

I tillegg velges 4 - fire - personer til valgkomite og 4 - fire - personer til festkomite.

Styrets medlemmer velges for 2 år. Det ene året velges styrets leder og ett styremedlem. Det andre året velges tre styremedlemmer. Snarest mulig etter **årsmøtet** trer det nye styret sammen for å konstituere seg.
Varamedlemmene og komitemedlemmer velges for ett år om gangen.
Styrets leder og ett styremedlem tegner i fellesskap boligsameiets firma.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede.
Vedtak kan gjøres når 3 eller flere stemmer for forslaget.

§15

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

§16

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor, valgt av sameierne på **årsmøtet**, jfr § 12.

§17

Styret ansetter og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i **årsmøte**, kan også tas av styret.
I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.
Styremøte holdes når det finnes nødvendig, dog minst fire ganger i året.

7. PLIKTER OG RETTIGHETER.

§18

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr **Esl §38**.

§19

Bygningsmessige skader dekkes av sameiet eller sameiets forsikringsselskap. Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring, betales av sameiet, med mindre det av beboer/eier er utvist grov uaktsomhet.

§20

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§21

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) (Esl) til anvendelse.

oooOooo

RETNINGSLINJER FOR BEBOERE
I
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
(V B S)

DISSE RETNINGLINJENE ER MENT SOM ET HJELPEMIDDEL.

Styret
Vestlifaret Boligsameie

Innhold :

0. REVISJONER 4

1. RETNINGLINJER FOR FORSIKRING 5

1.1 GENERELT. 5
1.2 PLIKTER OG ANSVAR. 6
1.2.1 Sameiets styre 6
1.2.2 Seksjonseier 6
1.2.3 Seksjonseieren har plikt 6
1.2.4 Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal 6
1.2.5 Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens 6
1.2.6 Leilighetens entredør 7
1.2.7 Seksjonseieren plikter 7

2. RETNINGSLINJER FOR VEDLIKEHOLDSANSVAR 8

2.1 SÆRUTGIFTER - (SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR) 8
2.2 FELLESUTGIFTER - (SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR) 9

3. RETNINGSLINJER FOR TILLITSVALGT, UTVALG, RÅD ETC. ... 10

3.1 ANSVARSOMRÅDER. 10
3.1.1 Oppgangstillitsvalgt (OT). 10
3.1.2 Blokkkontakt (BK). 10
3.1.3 Blokkutvalg (BU). 10
3.1.4 Blokkråd. (BR). 10
3.1.5 Blokkmøte. (BM). 10
3.1.6 Festkomite (FK). 10
3.2 ANSVAR. 11
3.2.1 Oppgangstillitsvalgt (OT) 11
3.2.2 Blokkkontakt (BK) 11
3.2.3 Blokkutvalget (BU): 11
3.2.4 Blokkråd (BR) 11
3.2.5 Festkomiteen (FK) 12
3.3 GENERELT. 12
3.3.1 Dugnad 12
3.4 RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN. 12

4. RETNINGSLINJER FOR BRUK AV BLOKKPENGER. 13

5. RETNINGSLINJER FOR HAGE PÅ STUESIDE 14

6. VAKTMESTERINSTRUKS FOR VESTLIFARET BOLIGSAMEIE . 15

6.1 MÅLSETTING. 15
6.2 STYRETS ANSVAR. 15
6.3 VAKTMESTERS ANSVARSOMRÅDE 15
6.4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER 16
6.5 ENDRINGER I INSTRUKSEN 16

7. FARGEOVERSIKT 17

8. OVERSIKTER 18

8.1 LEILIGHETS OVERSIKT 18

8.2 GARASJEOVERSIKT BLOKK 5 19
8.3 GARASJEOVERSIKT BLOKK 6 20
8.4 GARASJEOVERSIKT BLOKK 7 21
8.5 GARASJEOVERSIKT BLOKK 8 22

9. RETNINGSLINJER FOR PARKERINGSKONTROLL 23

9.1 FORAN BLOKKENE 23
9.2 GJESTEPARKERINGSPLASSENE 23
9.3 OVERTREDELSE 24
9.4 BORTTAUING 24
9.5 VAKTMESTER 24

0. REVISJONER

Revisjon	Dato	Sign	Sider	Kommentar
1	12.02.2007	KNCL	Alle	Omgjordt til Wordformat for generering av PDF fil.
2	08.01.2008	KNCL	Kap 3/alle	Nytt forsikrings selskap
3	10.10.2008	KNCL	Kap 7/Side 1	Div korrigering
4	05.01.2009	KNCL	Kap 11	Lagt inn Parkerings bestemmelser…
5	24.08.2010	KNCL	Diverse	Diverse oppdateringer og korrigeringer Ny PDF laget.
6	05.05.2015	PETO	Kap11	Nye parkeringsbestemmelser.
7	14.04.2016	PETO	Kap 1,2,7,4 og11	Revidering etter endringer vedtatt på årsmøte.
8	04.01.2017	KNCL	Kap 1 og 2	Fjernet kapitell 1 og 2 og omgjort disse til egne dokument. Kapitell nummereringen er endret slik at tidligere kap 1 er nå kap 3 osv
9	01.01.2019	KNCL	Alle	Diverse kosmetiske endringer.
10	04.02.2020	KNCL	Kap 1	Egenandel forsikringer

1. RETNINGLINJER FOR FORSIKRING

1.1 GENERELT.

Vestlifaret Boligsameie har bygningsforsikring i:

GJENSIDIGE
Forsikringsnummer: 7958 2600

Eiendomsforsikringen omfatter bl.a.:

- Bygninger med tilhørende ledninger for elektrisitet og data, VVS-installasjoner.
- Utvendige ledninger med tilknyttet utstyr, (kum, varmekabler i adkomstveier og antenneanlegg) som fører elektrisitet, gass eller væske til eller fra bygning frem til tilknytningspunkt til offentlig ledning, tank eller lignende.
- Løst utstyr og motorredskaper til vedlikehold av bygning og uteområder,
- Uteområde og hageanlegg inkl. gjerde og flaggstang.
- Påbud fra offentlig myndighet etter skade.
- Nødvendige utgifter til riving, rydding, lagring, bortkjøring og destruksjon av verdiløse rester av skadde ting etter erstatningsmessig skade inne og ute.
- Tap av fellesutgifter dersom beboer må flytte ut en periode på grunn av erstatningsmessig skade.
- Søppel- , post-, sykkel- og lekestativ.
- Heldekning. Forsikringen dekker plutselig og uforutsett fysisk skade.
- Naturskade.
- Huseieransvar: Boligselskapets rettslige erstatningsansvar som eier av bygning/eiendom.
- Rettshjelp når boligsameiet er part i tvist .
- Styreansvar. Rettslig erstatningsansvar for formuesskade forårsaket av styremedlem/varamedlem.
- Yrkesskadeforsikring når boligsameiet kortvarig og tilfeldig er arbeidsgiver.

Sameiets traktor er også forsikret i Gjensidige, Polise nr 5617 5180.

Kundeservice tlf. 03100.

- Ved skader som dekkes av sameiets forsikring, gjelder en egenandel for alle typer skader på kr. 10.000,-.
- Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring, betales av sameiet, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.
- Ved skader hvor sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig.
- Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

- Meld straks fra om skaden til:
  - Sameiets styreleder eller vaktmester, eventuelt direkte til
  - Forsikringsavdelingen i OBOS - tlf 22 86 56 60 - faks 22 86 57 04
    e-mail forsikring@obos.no
    meld i alle tilfeller også fra til sameiets styreleder eller vaktmester.

1.2 PLIKTER OG ANSVAR.

1.2.1 SAMEIETS STYRE

Sameiets styre har plikt til å tegne bygningsforsikring som dekker bolig-sameiets behov.
Sameiets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

a) Bygningsforsikring m/påbudsforsikring for all grunn og bruksnummer.
b) Yrkesskadeforsikring for vaktmester.
c) Arbeidsmaskinforsikring.

1.2.2 SEKSJONSEIER

Seksjonseier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Denne forsikring dekker også skade på bygning (dører og vinduer inn til leiligheten) ved innbrudd.
Den enkelte sameier har også ansvar for å ha minst en røykvarsler og ett brannslokkingsapparat i sin seksjon.
Skade på innbo og løsøre dekkes **ikke** av sameiets bygningsforsikring og må dekkes i sin helhet av seksjonseieren eller dennes forsikringsselskap.

1.2.3 SEKSJONSEIEREN HAR PLIKT

Seksjonseieren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten han selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

1.2.4 BYGNINGSMESSIGE SKADER SOM OPPSTÅR PÅ ALT FELLESAREAL

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesa**real** (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller sameiets forsikrings- selskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Ved innbruddsskade på entredør og vinduer, vil egenandel bli regnet ut spesielt.
Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden, dekket av seksjonseieren. Dette gjelder også om seksjonseieren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

1.2.5 BYGNINGSMESSIGE SKADER SOM OPPSTÅR PÅ LEILIGHETENS

Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entredør) inkludert terrasse eller tilstøtende leiligheters boareal og som skyldes indre eller ytre forhold som brann, vannlekkasjer etc. dekkes av sameiet eller sameiets forsikringsselskap, såfremt ikke takstmann/fagperson

kan påvise at skaden skyldes beboers bruk eller menglende vedlikehold. Da vil egenandelen bli krevd inn fra beboer/eier.

Skade på bygningsglass og sanitærporselen i bolig dekkes også av sameiets forsikring. (Se også retningslinjer for vedlikeholdsansvar), såfremt ikke takstmann/fagperson kan påvise at skaden skyldes beboers bruk eller menglende vedlikehold. Da vil egenandelen bli krevd inn fra beboer/eier.

1.2.6 LEILIGHETENS ENTREDØR

Leilighetens entredør er seksjonseiers ansvar og skader som oppstår på denne må dekkes på seksjonseiers Hjemforsikring. Se forøvrig pkt. 4.

1.2.7 SEKSJONSEIEREN PLIKTER

Seksjonseieren plikter også å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, f.eks. rørleggerarbeide, arbeid med det elektriske anlegget eller bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring.

Seksjonseieren plikter å holde leiligheten oppvarmet og under oppsyn på en slik måte at faren for frostsprengninger eller andre skader reduseres.
Alle egenandeler, tilleggspremier eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av at seksjonseier ikke har oppfylt kravene i dette punkt, vil bli belastet seksjonseieren.

Seksjonseieren plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette medfører bl.a. at alle seksjoner skal ha minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat ABE kl. 3 (6 kg).

oooOooo

2. RETNINGSLINJER FOR VEDLIKEHOLDSANSVAR

2.1 SÆRUTGIFTER - (SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR)

- Entrédør. (i flg. standard krav). (Se retningslinjer for forsikring).
- Innvendige dører.
- Kjøkkeninnredning, hvitevarer.
- Bad, vaskerom, hvitevarer.
- Tørkeskap.
- Varmtvannsbereder.
- Sanitær, (toilett, vaskeservanter).
- Tapeter, innvendig maling av vegger, tak og vinduer.
- Gulvbelegg, varmekabler i gulv.
- Røropplegg etter seksjonens hovedstoppekran, men ikke rør i bærende konstruksjoner og fordelings ledninger til mer enn én boenhet (gjelder både vann og avløp).
- Avtrekksventiler.
- Elektrisk ledningsnett etter innvendig sikringsskap.
- Elektriske ovner.
- Innvendig ringeklokke.
- Pulverapparat.
- Røykvarsler m/batterier i seksjonen.
- Jord, blomster og planter i blomsterkasse/terrassekasse.
- Hage på stueside, m/plen, beplantning/platting.
- Markiser, terrasseoppvarming, utelys, fliser etc. (terrassetilbehør).
- Egeninnsats ved maling av ytre flater på egen seksjon.
- Lys og lås i kjellerboder.
- Egenandel av forsikring der en teknisk anretning (som vaskemaskin, brødrister e.l.), som er anbrakt av seksjonseier eller framleier, forvolder skaden, samt lekkasje fra røropplegg etter seksjonens hovedstoppekran.

(Se forøvrig Retningslinjer for forsikring).

2.2 FELLESUTGIFTER - (SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR)

- Bygningens yttervegger.
- Inngangspartier/dører.
- Ringetablå (ute).
- Innvendig porttelefon.
- Intern ringeknapp utenfor entrédør (i fellesområde).
- Oppganger.
- Lys i oppganger, inngangsparti, kjellerganger og garasje.
- Sikringsskap m/sikringsholdere.
- Pulverapparater og røykvarslere m/batterier i fellesområder.
- All ytre kledning m/isolasjon og maling/beis.
- Alle bærende konstruksjoner (all betong samt tregulv over garasjen i nederste underetasje).
- Vannbeslag på brannmur.
- Seksjonens hoved stoppekran.
- Alle vann- og avløpsledninger som ligger i bærende konstruksjoner pluss fordelingsledninger til mer enn én boenhet.
- Avtrekkskanaler.
- Maling/beis til terrasse/balkonggulv og -vegger.
- Blomsterkasse m/braketter (stueside).
- Avløpsrør fra terrassene.
- Drensrør i hage.
- Maling/beis til hagegjerde og port på stuesiden (ref. retningslinjer).
- Kjøkkenhage m/gjerde.
- Alle fellesområder m/plener, beplantning og trær.
- Sykkel- og redskapsbod..
- Søppelkurver.
- Sykkelstativer.
- Lekeapparater.
- Kjeller m/boder.
- Kjellerdører (innvendige og utvendige).
- Tidligere søppelrom.
- Garasje m/porter, vinduer og lys.
- Utvendig tak.
- Vaktmesterleilighet.
- Vaktmester garasje.
- Vaktmesters gårdsutstyr.

(NB! Hærverk på noe av ovennevnte, vil bli å belaste seksjonseier)

oooOooo

3. RETNINGSLINJER FOR TILLITSVALGT, UTVALG, RÅD ETC.

Disse retningslinjer baserer seg på de til enhver tid gjeldende Vedtekter og Husordensregler for Vestlifaret Boligsameie (VBS).

3.1 ANSVARSOMRÅDER.

I VBS skal det være etablert følgende ansvarsområder:

3.1.1 OPPGANGSTILLITSVALGT (OT).

Innen mars hvert år skal hver oppgang i VBS velge sin OT.
OT velges for ett år om gangen, men kan gjenvelges.
Hver OT bør ha sin varamann som velges samtidig.

3.1.2 BLOKKKONTAKT (BK).

BK er vedkommende blokks representant i styret for VBS.
BK velges normalt for to år om gangen.

3.1.3 BLOKKUTVALG (BU).

Hver blokk i VBS har sitt BU som består av BK og samtlige Oppgangstillitsvalgte i vedkommende blokk.
BK er leder for utvalget.

3.1.4 BLOKKRÅD. (BR).

Blokkrådet i VBS består av styret i VBS samt de 4 Blokkutvalg og vaktmester.
BR ledes av styreleder for VBS.

3.1.5 BLOKKMØTE. (BM).

BK kan innkalle til blokkmøte. BM består av alle sameiere i en blokk.

3.1.6 FESTKOMITE (FK).

Festkomiteen velges på ordinært sameiermøte for ett år om gangen.
FK består normalt av 4 personer, alle blokkene bør være representert.

3.2 ANSVAR.

3.2.1 OPPGANGSTILLITSVALGT (OT)

er ansvarlig for å:

- ønske nye beboere velkommen og orientere om håndbok for beboere i VBS, spesielt om vedtekter og husordensregler,
- være kontakt for den enkelte sameier mot BK og styret,
- kontakte vaktmester når ting bør skiftes ut, repareres o.l.
- holde oppslagstavlen ajour. (Tavlene i hver oppgang skal alltid inneholde: oversikt over styre, OT og BK samt telefonnr. til vaktmester),
- vanne blomsterurner foran hver inngang og sørge for at de blir tatt inn hver høst,
- melde fra til styret (BK) om brann, innbrudd, dødsfall eller andre medmenneskelige forhold i sameiet,
- arrangere oppgangsmøter som nødvendig,
- arrangere dugnader i oppgang og sammen med øvrige OTer i fellesområdene,
- være initiativtaker i den enkelte oppgang for iverksetting av tiltak og for å etablere et best mulig bomiljø,
- stimulere oppgangens beboere til å ha ren, ryddig og trivelig oppgang og at VBSs husordensregler blir etterfulgt.

3.2.2 BLOKKKONTAKT (BK)

er ansvarlig for:

- budsjettposten "Blokkpenger", som disponeres i samråd med blokkutvalget,
- kontakt mellom styret i VBS og den enkelte OT i vedkommende blokk,
- å ta initiativ til å avholde møter i BU og lede dette,

3.2.3 BLOKKUTVALGET (BU):

- bestemmer hvorledes "blokkpenger" hvert år best kan anvendes,
- initierer, iverksetter og løser saker som naturlig er å betrakte som fellesanliggende på blokknivå,
- planlegger og organiserer dugnader i blokken, samt tilhørende fellesområder,
- bør, enten alene eller i samarbeid med festkomiteen, arrangere sosiale tilstelninger, ledes av BK.

3.2.4 BLOKKRÅD (BR)

Blokkråd ledes av leder eller nestleder i styret for VBS.

- BR innkalles av styret eller BKO,
- BR bør ha minst ett årlig møte innen utgangen av mars,
- BR arrangerer og påskjønner tiltak som oppmuntrer til at VBS oppfattes som et svært godt og positivt boligsameie.

3.2.5 FESTKOMITEEN (FK)

Festkomiteen planlegger og arrangerer sosiale tilstelninger for VBS, bl a:

- fest for pensjonister,
- sameiefester,
- St Hans fest for beboerne,
- juletrefest for barna,
- grillparty, idrettsarrangementer etc. i samråd med BUene.

3.3 GENERELT.

3.3.1 DUGNAD.

- Det skal normalt arrangeres en felles dugnad om våren. Om nødvendig arrangeres også en høstdugnad.
- Dugnad for hver blokk ledes av BK i samråd med BU.
- Det skal innkalles til dugnad med min. 8 dagers varsel. Utsettelse eller avlysning kan gjøres med kortere varsel.
- Dugnaden organiseres og ledes av BK.

3.4 RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN.

Valgkomiteens medlemmer foreslåes av styret og velges av årsmøtet.

Valgkomiteen består av fire personer, normalt en fra hver blokk og eventuelt med varamenn.
Valgkomiteens medlemmer velges for 2 år om gangen. Normalt bør ingen medlemmer sitte mer enn to perioder (4 år) sammenhengende.

Valgkomiteen arbeider etter følgende retningslinjer:

- valgkomiteen starter sitt arbeid i god tid før årsmøtet, normalt etter rettledning fra styret mht hvem som er på valg, tidsfrister etc.
- valgkomiteen samtaler med dem som har sagt seg interessert,
- valgkomiteen fremmer sin innstilling for styret etter gjennomgang av kandidatene til de forskjellige verv, innen den frist som er gitt av styret,
- valgkomiteen informerer de sameiere som har sagt seg interessert, om sin innstilling.

Valgkomiteens innstilling legges ved innkalling til årsmøtet.

oooOooo

4. RETNINGSLINJER FOR BRUK AV BLOKKPENGER.

Retningslinjer for tillitsvalgt, utvalg, råd etc. fastsetter at blokk kontakt er ansvarlig for budsjettposten "Blokkpenger", som disponeres i samråd med blokkutvalget.

Hver blokk tildeles hvert år av sameiermøtet et like stort beløp kalt blokkpenger. Tildelte blokkpenger som ikke er brukt ved årets utløp, vil bli overført til neste år.

Blokkutvalget skal hvert år i samråd med blokk kontakt, bestemme og prioritere hvorledes blokkpenger best kan anvendes.

Kun blokk kontakt kan kvittere ut varer på grunnlag av rekvisisjon og skal attestere på fakturagrunnlaget eller eventuelt på kontantbilag.
Kontante utlegg over kr. 500,- må avtales med styrets kasserer på forhånd.
Alle fakturaer skal anvises av styrets formann.

Blokkpenger kan benyttes til følgende tiltak:

- innkjøp av planter/busker, jord, torv, bark etc. for bruk på fellesområder, inkludert kjøkkenhager,
- innkjøp av urner etc. for plassering ved inngangspartier og på fellesområder,
- innkjøp/vedlikehold av lekeapparater tilhørende blokken,
- innkjøp av maling/beis med tilbehør for oppussing av oppganger, felles kjellerbod, sykkel- og redskapsbod etc,
- innkjøp av materialer til bruk for oppsett av gjerde, felles kjellerbod etc,
- innkjøp av mineralvann, mat, grillkull etc. for sosiale tilstelninger for alle beboere i blokken f. eks. i forbindelse med dugnad, St. Hans o.l.

Hvis der er tvil om blokkpenger kan benyttes til et bestemt formål, eller hvis tildelte midler ikke er tilstrekkelige for nødvendig reparasjon eller vedlikehold, skal spørsmålet forelegges styret til avgjørelse.

oooOooo

5. RETNINGSLINJER FOR HAGE PÅ STUESIDE.

- Hagen på stuesiden skal avgrenses mot utenforliggende gressplen med gjerde.
- Standard for utforming av gjerde og port bestemmes av styret, og alle gjerder og porter skal være like og stå på rett linje. Gjerde mellom seksjonene skal stå i rett linje ut fra midten av seksjonsskiller i betong.
- Gjerde og port skal beises i den farge som til enhver tid er bestemt av styret (se fargeoversikt).
- Det er ikke tillatt å plante bed, busker eller hekk på utsiden av gjerdet.
- Avløpsrør holdes av sameiet. I hvert avløpsrør er det montert en selvregulerende varmekabel, koplet til felles strømnett, for å hindre tilstopping grunnet frost.
- Beis bekostes av sameiet på lik linje med beis til yttervegger, vinduer og gjerde mellom inngangspartier.
- Vedlikehold av hagen på innsiden av gjerdet med platting, hekk, busker eller blomster er den enkelte sameiers ansvar.
  Ingen busker eller trær må være så store at de rekker over blomsterkasse i etasjen over.

oooOooo

6. VAKTMESTERINSTRUKS FOR VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

6.1 MÅLSETTING.

Vaktmester skal i henhold til instruks se til at det er god orden innenfor eiendommens område, såvel som fellesrom samt fellesanlegg/grøntanlegg.
Styret forventer at vaktmester planlegger sine gjøremål både på kort og lang sikt.

6.2 STYRETS ANSVAR.

Vaktmester sorterer under styret og mottar sine ordre og instrukser kun fra styret/ vaktmesterkontakt.
Styret velger vaktmesterkontakt som blir vaktmesters daglige kontaktperson.
Styret bør ha vaktmester med på første del av styremøter.
Styrets formann skal sørge for jobbrelatert medarbeidersamtale med vaktmester hvert år.
Styret/vaktmesterkontakt skal ha kvartalsmøter hvor planer for sesongen legges etc.
Kjøp av rekvisita til driften av eiendommen, samt innkjøp av utstyr skal kun skje ved rekvisisjon fra styret/vaktmesterkontakt.
Har vaktmester behov for assistanse, kan dette kun skje etter avtale med styret/vaktmesterkontakt. Vaktmester kan kun motta muntlig ordre fra styret/vaktmesterkontakt.

6.3 VAKTMESTERS ANSVARSOMRÅDE

Vaktmester skal sørge for at bygningene, ventilasjon, sanitær og de forskjellige tekniske og elektriske anleggene er i forsvarlig stand.
Han skal utføre rutiner og vedlikehold i tilfluktsrommet iht egen instruks.
Mindre reparasjoner av bygningene og de tekniske og elektriske anleggene, som ikke krever autorisasjon eller representerer noen fare for vaktmester eller beboere, utføres av vaktmester. Til dette holdes han med nødvendig verktøy.
Mangler ved bygningene eller de tekniske installasjoner som vaktmester ikke kan rette på, skal straks meddeles styret/vaktmesterkontakt.
Vaktmester skal føre tilsyn med håndverkere som utfører arbeid på eiendommen.
Ved regningsarbeide skal han føre kontroll og attestere for at materiell og timelister er i overensstemmelse med det utførte arbeidet.
Vaktmester skal føre tilsyn og skifte utbrente lyspærer/lysrør og sikringer til alle fellesrom. Batterier til brannvarslere skal skiftes hvert år.
Vaktmester skal så langt dette er mulig, skifte utvendige kraner og pakninger. Han skal påse at låser til fellesrom er i stand og om nødvendig skifte ut disse o.l.
Vaktmester skal føre tilsyn med renhold av fellesområdene og feie kjellerganger, asfalterte gangveier, midtseksjonen i garasjeanleggene samt gjesteparkeringsplassene regelmessig.
Vaktmester skal i sommertiden holde grøntanlegget i orden og klippe/kantklippe plener hekker, busker og trær, luke samt vanne grøntanleggene når dette er påkrevd. Han skal også sørge for vedlikehold av benker, sandkasser, lekeapparater, gjerder m.m. Kjøkkenhagen/inngjerdet område er vaktmesters ansvarsområde, såfremt beboer/oppgang selv ikke vil utføre luking, klipping m.m

Om vinteren skal alle gangveier, inngangspartier og parkeringsplasser brøytes/måkes for snø, i den utstrekning det er nødvendig skal alle gangveier innenfor eiendommen strøs/saltes. Trapper skal være fri for is.
Vaktmester skal holde god orden og renhold i søppelskurene og container
Han skal utføre de interne/eksterne tjenester styret/vaktmesterkontakt har behov for.
Det er vaktmesters plikt, til enhver tid, å holde styret/vaktmesterkontakt orientert om alle uregelmessigheter innenfor eiendommen. Han må uten ugrunnet opphold melde fra til styret/vaktmesterkontakt om mangler som han oppdager og som det er påkrevd å få utbedret.
Er det fare for skade på liv eller bygninger skal vaktmester uten opphold rekvirere hjelp, for deretter å ta kontakt med styret/vaktmesterkontakt for å orientere om det inntrufne.
Vaktmester er ansvarlig for utstyr, maskiner, verktøy og rekvisita som er anskaffet av sameiet, og for vedlikehold av dette. Vaktmester fører kartotek over forhandlere/brukere som VBS benytter og vil få nytte av. Han skal gi styret/vaktmesterkontakt en spesifisert fortegnelse over verktøy og rekvisita som han innehar, ved utgangen av hvert år.
Vaktmester skal føre ukentlige arbeidslister med overtid, avspasering, ferie og sykdom.

6.4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Vaktmesteren har taushetsplikt.
Vaktmesteren skal delta i den opplæring som styret finner nødvendig.
Vaktmesteren er utstyrt med mobiltelefon.
For bestemmelser om arbeidstid og vilkår vises det til den til enhver tid gjeldende overenskomst mellom styret, vaktmester og dennes forening.

6.5 ENDRINGER I INSTRUKSEN

Endringer i vaktmesterinstruks for Vestlifaret Boligsameie fastsettes av styret etter forhandlinger med vaktmester og eventuelt dennes forening.
Tvist og forståelse av instruksen fastsettes av styret etter forhandlinger med vaktmester og eventuelt dennes forening.

Vestli, 18. november 1998.

…… ……..
Vaktmester For styre

oooOooo

7. FARGEOVERSIKT

	Blokk 5, 6 og 8	Blokk 7
Vegger i tre:	Oljedekkbeis NCS 1020-Y30R	Oljedekkbeis NCS 3000
Vegger i mur:	Deksoplast 5 001 Hvit murmalin	Deksoplast 5 001 Hvit murmalin
Blomsterkasser	NCS 6040R	NCS 3030b
Vinduer stue / kjøkken	NCS 6040R	NCS 3030B
Innvendig gavl	NCS 0502Y	NCS 0502Y
Gavl (alu.beslag)	RAL 3005	RAL 5024
Gjerde stueside:	001 HVIT Blokk 8:NCS 1020-Y30R	001 HVIT
Gjerde kjøkkenside	001 HVIT	001 HVIT
Gavl vegg:	Steni nature Canterbury (m) Steni nature Hvit (m)	Steni nature Gråmelert (m) Steni nature Hvit (m)
Steni color:	SN 3406/NCS 0902Y33R	RAL 5024
Himling - Hvit	SN 8013 / NCS 0902Y33R	SN 8013 / NCS 0902Y33R
Ytterdører:	RAL 3005	RAL 5024
Rekkverk, gesims:	RAL 3005	RAL 5024
Balkonggulv::	EPOXY grått	EPOXY grått
Markiser;	Vinrød, hvit, gul, beige (7348 Dickson)	Blå, hvit, grå
Oppganger:	1104-Y24R (1832 Skandinavisk lys) 3603-Y29R (1623 Marrakesh).	Samme som blokk 5, 6 og 8.

oooOooo

8. OVERSIKTER

8.1 LEILIGHETS OVERSIKT

Type	ANTALL	BRØK AV 2179	AREAL	ANTALL ROM	BLOKK	ETASJE
A	3	11	111	4	7	1
B	5	8	95	3	7	1
C	2	9	106	4	8	2U
D	2	13	111	6	7	1
E	5	5	77	2	8	2U
F	3	6	87	2	8	2U
G	36	9	94	4	5,6,8	2,3
H	8	11	94	6	5,6,7,8	2,3
I	28	8	86	4	5,6,8	3
J	8	9	86	3	7	4
K	8	10	86	5	5,6,7,8	3,4
L	28	8	77	3	5,6,8	4
M	6	9	77	4	5,6,8	4
N	11	9	118	4	5,6,8	1U
O	17	7	99	3	5,6,8	1U
P	6	11	118	6	5,6,8	1U
Q	19	10	13	4	7	1,2
R	17	7	86	3	5,6,8	1
S	8	12	103	6	5,6,7,8	1,2
T	12	6	83	2	5,6,8	2U,3U
U	16	5	73	2	5,6,8	2U,3U
V	6	8	99	4	5,6,8	2U,3U
W	5	6	84	2	7	1U
X	3	6	87	2	7	1U
Y	2	8	100	4	7	1U
TOTALT	**264**	**2179**	**22287**			

Rev : 9 **Utgitt 01.01.2019**

8.2 GARASJEOVERSIKT BLOKK 5

Snr = Seksjons nummer
Gnr = Garasjeplass nummer
B8 = Blokk 8

	EG 11		EG 9		EG 7		EG 5		EG 3		EG 1		Etg
Snr	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	4
Type	M	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L	M	
Snr	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	3
Type	K	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	K	
Snr	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	2
Type	H	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	H	
Snr	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	1
Type	S	R	R	Q	R	Q	R	Q	R	Q	R	S	
Snr	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	1U
Type	P	O	O	N	O	N	O	N	O	N	O	P	
Snr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2U
Type	V	U	U	T	U	T	U	T	U	T	U	V	

Gnr	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Snr	65	41	12	23	72	38	36	47	48	24	60	71	10	54	25	19	34	20	43	9	44	55	56	67	68	2	13	16	31	21	37	35	6	50	62	26
																																				Inng
Snr	7	5	32	57	64	11	61	33	17	22	41	53	3	1	58	18	14	66	30	8	59	29	52	69	45	46	70	15	49	39	28	63	27	51	4	40
Gnr	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72

KJØKKENSIDE

Rev : 9 **Utgitt 01.01.2019**

8.3 GARASJEOVERSIKT BLOKK 6

Snr = Seksjons nummer
Gnr = Garasjeplass nummer
B8 = Blokk 8

	EG 2		EG 4		EG 6		EG 8		EG 10		EG 12		Etg
Snr	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	4
Type	M	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L	M	
Snr	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	3
Type	K	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	K	
Snr	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	2
Type	H	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	H	
Snr	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	1
Type	S	R	R	Q	R	Q	R	Q	R	Q	R	S	
Snr	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	1U
Type	P	O	O	N	O	N	O	N	O	N	O	P	
Snr	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	2U
Type	V	U	U	T	U	T	U	T	U	T	U	V	

Gnr	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Snr	113	142	141	130	86	118	117	106	105	94	93	129	81	138	137	89	125	114	139	102	99	90	144	78	135	134	109	122	121	110	100	98	97	126	85	74
Inng																																				
Snr	83	143	132	131	120	119	108	107	96	95	133	84	140	75	128	127	116	115	104	91	103	92	80	79	136	76	111	123	112	124	101	77	88	82	87	73
Gnr	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72

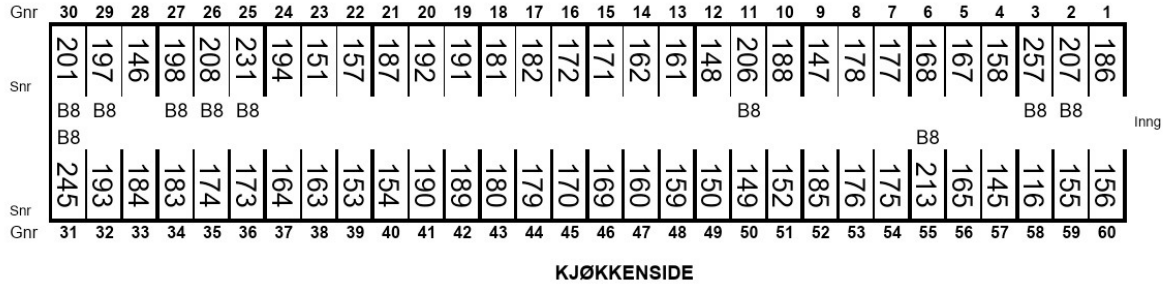
KJØKKENSIDE

8.4 GARASJEOVERSIKT BLOKK 7

Snr = Seksjons nummer
Gnr = Garasjeplass nummer
B8 = Blokk 8

	Vsv 9		Vsv 7		Vsv 5		Vsv 3		Vsv 1		Etg
Snr	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	4
Type	K	J	J	J	J	J	J	J	J	K	
Snr	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	3
Type	H	G	G	G	G	G	G	G	G	H	
Snr	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	2
Type	S	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q	S	
Snr	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	1
Type	Dx	Bx	B	A	B	A	B	A	B	D	
Snr	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	1U
Type	Yx	Wx	W	X	W	X	W	X	W	Y	

x = ombygget



KJØKKENSIDE

8.5 GARASJEOVERSIKT BLOKK 8

Snr = Seksjons nummer
Gnr = Garasjeplass nummer

	Vsv 19		Vsv 17		Vsv 15		Vsv 13		Vsv 11		Etg
Snr	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	4
Type	M	L	L	L	L	L	L	L	L	M	
Snr	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	3
Type	K	I	I	I	I	I	I	I	I	K	
Snr	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	2
Type	H	G	G	G	G	G	G	G	G	H	
Snr	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	1
Type	S	R	R	Q	R	Q	R	Q	R	S	
Snr	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	1U
Type	P	O	O	N	O	N	O	N	O	P	
Snr	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	2U
Type	C	E	E	F	E	F	E	F	E	C	
Snr	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	3U
Type	V	W	W	X	W	X	W	X	W	V	

Gnr	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Snr	221	264	211	229	233	216	204	222	203	262	209	260	251	252	226	244	223	253	261	239	232	259	258	219	238	237	227	230	195	225
																														Inng
Snr	200	241	240	199	210	202	246	228	234	205	254	218	263	214	224	243	220	242	212	250	249	217	247	248	215	235	255	256	236	196
Gnr	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

KJØKKENSIDE

Rev : 9 **Utgitt 01.01.2019**

9. RETNINGSLINJER FOR PARKERINGSKONTROLL

Styret i Vestlifaret Boligsameie inngikk 1. mars 2014 avtale om parkeringsregulering ved Vestlifaret Boligsameie med P-Service AS. **Vakttelefon: 412 55 384 / e-post: post@pservice.no .**

Følgende parkeringsbestemmelser gjelder:

9.1 FORAN BLOKKENE

Foran blokkene kan det parkeres i maks 20 minutter uten synlig aktivitet.

Bevegelseshemmede kan etter søknad til styret, gis dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.
Kjøretøyet skal i så fall parkeres på anvist plass. (Se Husordensreglene pkt 5.4).
Handikapbevis og parkeringstillatelse (p-tillatelse) skal være synlig utenfra hele tiden kjøretøyet står parkert.

Beboere og gjester kan i spesielle tilfeller gis p-tillatelse for et begrenset tidsrom foran blokken
eller på gjesteparkeringsplassen.

Håndverkere i kjøretøy merket med firmanavn, kan parkere foran blokkene i et begrenset tidsrom innenfor normal arbeidstid (07:00 - 18:00). Utenom arbeidstiden må p-tillatelse innhentes.

9.2 GJESTEPARKERINGSPLASSENE

Gjesteparkeringsplassene er generelt forbeholdt gjester, men beboerne kan om nødvendig også benytte gjesteparkeringsplassene. Kjøretøy kan maksimalt stå parkert sammenhengende i tre døgn uavhengig om kjøretøyet er flyttet/brukt i mellomtiden. Utvidet parkeringstid gjelder kun med gyldig og synlig p-tillatelse.

1) Beboere med mer enn ett kjøretøy, kan, hvis de ikke har fått leid parkeringsplass i garasjen, få utstedt
   p-tillatelse.
2) Kjøretøy som er for store til å komme inn i garasjen, kan gis p-tillatelse.
3) Gjester og beboere kan under spesielle forhold gis p-tillatelse over lenger tid.
4) I bakken foran tilfluktsrommet - festlokalene - kan inntil to biler stå parkert uten p-tillatelse.
5) Campingvogner, bobiler og lignende kan gis p-tillatelse.
6) Tilhengere og motorsykler (mc'er) kan gis tillatelse til å stå på anvist plass uten parkeringstillatelse.
7) Parkering er forbudt for uregistrerte kjøretøy.

8) Parkering er ikke tillatt for beboere fra nærliggende sameier, borettslag o.l. uten p-tillatelse.
9) Parkering er forbudt for varebiler over 5,3 m og for lastebiler, uten spesiell tillatelse.

9.3 OVERTREDELSE

Overtredelse medfører kontrollavgift. Ved gjentagelse risikeres borttauing for eiers/førers regning og risiko.

9.4 BORTTAUING

Borttauing må godkjennes av styret.

9.5 VAKTMESTER

Vaktmester bistår styret i håndtering av alle henvendelser vedrørende parkeringskontroll i sameiet. Han utsteder nødvendige parkeringstillatelser i henhold til disse retningslinjer. Ved tvil forelegges problemet for styreleder / styret.

Styret Vestlifaret Boligsameie
5. mai 2015.

oooOooo

HUSORDENSREGLER
FOR
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
(V B S)

Styret
Vestlifaret Boligsameie

Innhold :

0. REVISJONER.....3

1. GYLDIGHETSOMRÅDE - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE. ..4

2. BRUK AV LEILIGHETEN. 4

3. TRAPPEOPPGANGER / FELLESOMRÅDER. 5

4. DYREHOLD.....6

5. BRUK AV UTENDØRS AREALER, GARASJER M.V.....6

6. HENVENDELSER. 7

7. INFORMASJONSSKRIV.....7

0. REVISJONER

Revisjon	Dato	Sign	Sider	Kommentar
7	14.04.2016	PETO		Revidert ihenhold til vedtak på årsmøte 2016
8	04.01.2017	KNCL	Kapitel 2	Husholdsreglene (kap 2) tatt ut av **Håndboken for VBS** og laget som eget dokument. (For tidligere revisjoner se; **Rettledning for VBS**)
9	27.10.2021	KNCL	Alle	Korrigert overskrift på alle sider til Husordensregler

1. GYLDIGHETSOMRÅDE - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.

Sameier plikter å følge husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av andre husstandsmedlemmer, samt andre som gis adgang til leiligheten.

Dersom en sameier til tross for advarsel, ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse regler, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av sine plikter og sameiets styre kan pålegge sameier å selge seksjonen, jfr Eierseksjonslovens (Esl) §§ 26 og 27 og vedtektenes § 18.

2. BRUK AV LEILIGHETEN.

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Banking, boring eller bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom klokken 21:00 og 07:00 på hverdager, eller mellom klokken 16:00 på dagen før søn- og helligdager og klokken 07:00 på påfølgende hverdag.

Større forandringsarbeider som pågår over flere dager SKAL utføres på dagtid (07:00 - 17:00).

Ved bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg/TV skal disse brukes slik at naboene ikke blir forstyrret.

Ved støyende selskaper/fester skal naboene som kan tenkes å bli sjenert av dette varsles. Dette betyr imidlertid ikke at man ikke likevel må utvise vanlig hensyn.

Det skal være vanlig ro i leiligheten etter klokken 22:00.

Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

Det innskjerpes at på grunn av brannfaren er det ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr eller 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.

Det er ikke tillatt å kaste ned gjenstander eller riste tøy eller tepper fra vinduer eller terrasser

Det er heller ikke tillatt å strekke synlige klessnorer på balkong eller terrasse, samt permanent å plassere gjenstander som synes over kanten.

Mellom kjøkkenbalkongene er det en plate i skilleveggen. Dette er en rømningsvei i tilfelle brann og må ikke blokkeres.

Eventuelle utelys som monteres, må jordes.

Sameier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon. Balkonggulvet skal være

malt, epoxybelagt, fliselagt eller belagt med et annet produkt for terrassegulv.

Sameier skal sørge for renhold av terrasse og balkong slik at avløpsrenner og sluk ikke går tett og forårsaker vannskader. Det kan benyttes et mildt grønnsåpevann eller et annet miljøvennlig produkt.

Terrassekasser skal holdes i orden til enhver tid. Jorden må rakes slik at jord ikke renner over kassekanten ved nedbør.
Ingen planter/busker må være høyere enn til gulvet i etasjen over.

Grilling med grillkull er ikke tillatt på terrassene og i hage. Kun gass- eller elektrisk grill kan benyttes og det må likevel vises hensyn.

Nøkler samt håndsender til garasje skal overleveres ny eier ved salg av leilighet (seksjon). Ved utleie av garasjeplass er utleier ansvarlig for nøkler og håndsender.

Utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Vestlifaret Boligsameie, er ikke tillatt.

Utleie av garasjeplass skal meddeles styret.

3. TRAPPEOPPGANGER / FELLESOMRÅDER.

Ingen må hensette fritidsutstyr, sportsutstyr, klær, sko o.l. i trappeoppgangen.

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler etc. på inngangspartiet. Barnevogner som er i regelmessig bruk, kan settes under trappen i 1. etasje. Hvis de ikke er i regelmessig bruk, kan de plasseres i kjelleren eller i sykkelboden.

Opphold og lek, samt røyking, tilgrising og unødvendig støy i trappeoppgang og kjeller er ikke tillatt. Barn skal ikke ha nøkkel til ytre kjellerdør.

Røyklukene i hver oppgang er utstyrt med sveiv for manuell betjening av luken for komfortlufting. Beboerne i toppetasjen er ansvarlige for å åpne og lukke luken.

Dører til fellesrom og kjeller skal alltid være låst. Lyset slukkes når man forlater disse. Det er ikke tillatt å hensette ting i kjelleren, unntatt i egen bod

De tidligere søppelrommene i kjelleren kan benyttes av alle beboerne i oppgangen. Utgifter til lås og nøkler fordeles likt.
For å forhindre tyveri, bør dekk oppbevares i søppelrommene.

4. DYREHOLD.

Dyr må ikke holdes i leiligheten, hvis de er til sjenanse for sameiet eller beboerne.
Hund(er)/katt(er) skal ledsages av fører, og alltid holdes i bånd innenfor sameiets område.

Hund(er)/katt(er) bør luftes av en av husstandens medlemmer. Dersom hund(er)/katt(er) luftes av barn, må man påse at den ikke ertes opp, slik at den kan skremme andre.

Hund(er)/katt(er) skal føres til et vel egnet sted utenfor sameiets område hvor lufting kan foregå.

Hund/katt må ikke etterlates på terrasse/hage, hvis eier skal bort**.**

Eier forplikter seg til å fjerne ekskrementer ved lufting.

5. BRUK AV UTENDØRS AREALER, GARASJER M.V.

Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger, inngangsdører og andre fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å kaste søppel på sameiets område. Skadevolderen er ansvarlig for reparasjoner etter hærverk og ekstra rengjøring som måtte bli nødvendig som følge av dette.

Kjøkkenhagene stelles i fellesskap, såfremt ikke beboer på bakkenivå ønsker å gjøre det selv. Den enkelte sameier og/eller oppgang kan selv plante/stelle kjøkkenhagen, dog ikke plante slik at det er til sjenanse for beboer på hageplan eller i 1. etasje.

Blir ikke kjøkkenhagens plen klippet, luket og vannet m.m. er dette vaktmesters ansvarsområde.
Hage på stueside er sameiers vedlikeholdsansvar.

Husk kildesortering. Matavfall i GRØNN pose, plastembalasje i BLÅ pose og restavfall i vanlig handlepose. Papir og papp kastes i egen avfallsbrønn som er merket for dette.
Isopor er plast og må kastes i BLÅ pose, ikke sammen med papir!!

Kjøring og parkering av biler og andre motorkjøretøyer er ikke tillatt på gang- og sykkelstier. Unntatt er syketransport, legebesøk, møbeltransport eller annen transport av tunge eller uhåndterlige kolli. Det må ikke parkeres foran inngangene eller foran søppelskurene. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelse til uføre som er avhengig av å kjøre helt frem til inngangen.

Kjøretøyet skal i så fall parkeres på plass anvist av styret. Parkeringstillatelsen skal være synlig utenfra hele tiden kjøretøyet står parkert. Styret og sameiet har intet ansvar for skade påført kjøretøyet under parkering på sameiets område.

Sameiere bør bruke tildelt parkeringsplass i garasjen, slik at gjesteparkerings-plassene reserveres for gjester.
Det er forbudt å parkere annet enn bil/MC/sykkel og biltilbehør i garasjen.
Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i garasjen. Det er heller ikke tillatt å benytte garasjen til større reparasjoner eller unødig å ruse motoren.

Det er ikke tillatt å la barn leke ved garasjeinnkjørsel og på parkeringsplass.

Ballspill og høylytt lek er ikke tillatt etter kl 21:00.

Det er forbudt å montere alle typer antenner på sameiets eiendom. Tidligere etter søknad godkjent oppsatte antenner kan fortsatt stå. Denne tillatelse bortfaller når seksjon selges/leies ut.

Det er ikke tillatt å kjøre på plenene.

Handlevogner skal ikke hensettes på sameiets område.

6. HENVENDELSER.

Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensreglene samt andre henvendelser skal kun skje skriftlig, eventuelt med gjenpart til den man påklager.
Anonyme og muntlige henvendelser behandles ikke.

7. INFORMASJONSSKRIV.

Styret er pliktig til å sende ut minst fire informasjonsskriv i året til sameierne.

oooOooo

Oslo

S-1713

Endret reguleringsplan for deler av feltene BN, ES, C og E med byggeområder for boliger, tomt for offentlige bygninger, friområde, trafikkområde m.v., Stovneområdet.

S-1713 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.07.1971
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197101281
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se seg.best. S-1352
Knytning(er) mot andre planer: V070273, 32469, V091271, 9070, V230372N4

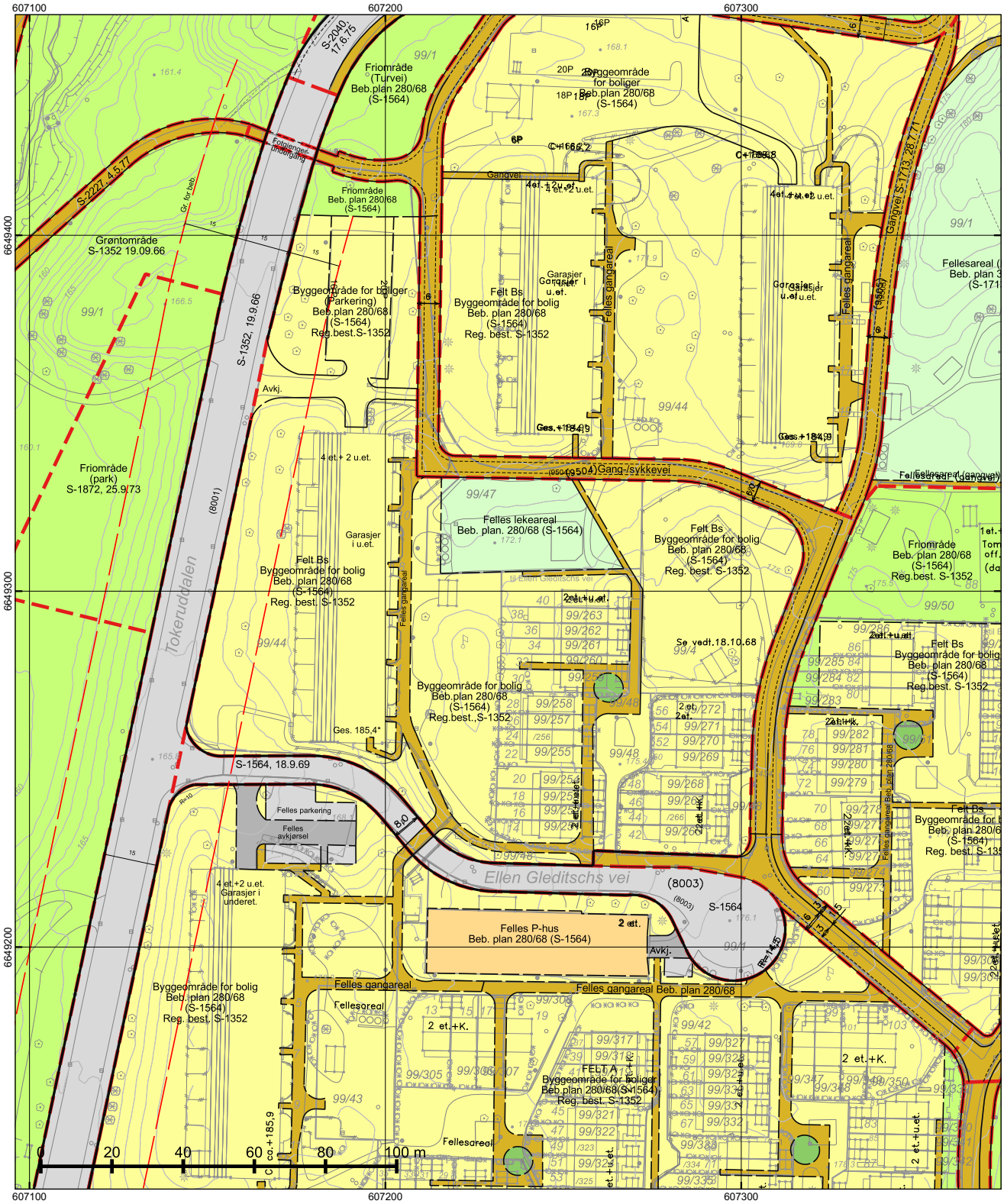
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.05.2026
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, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

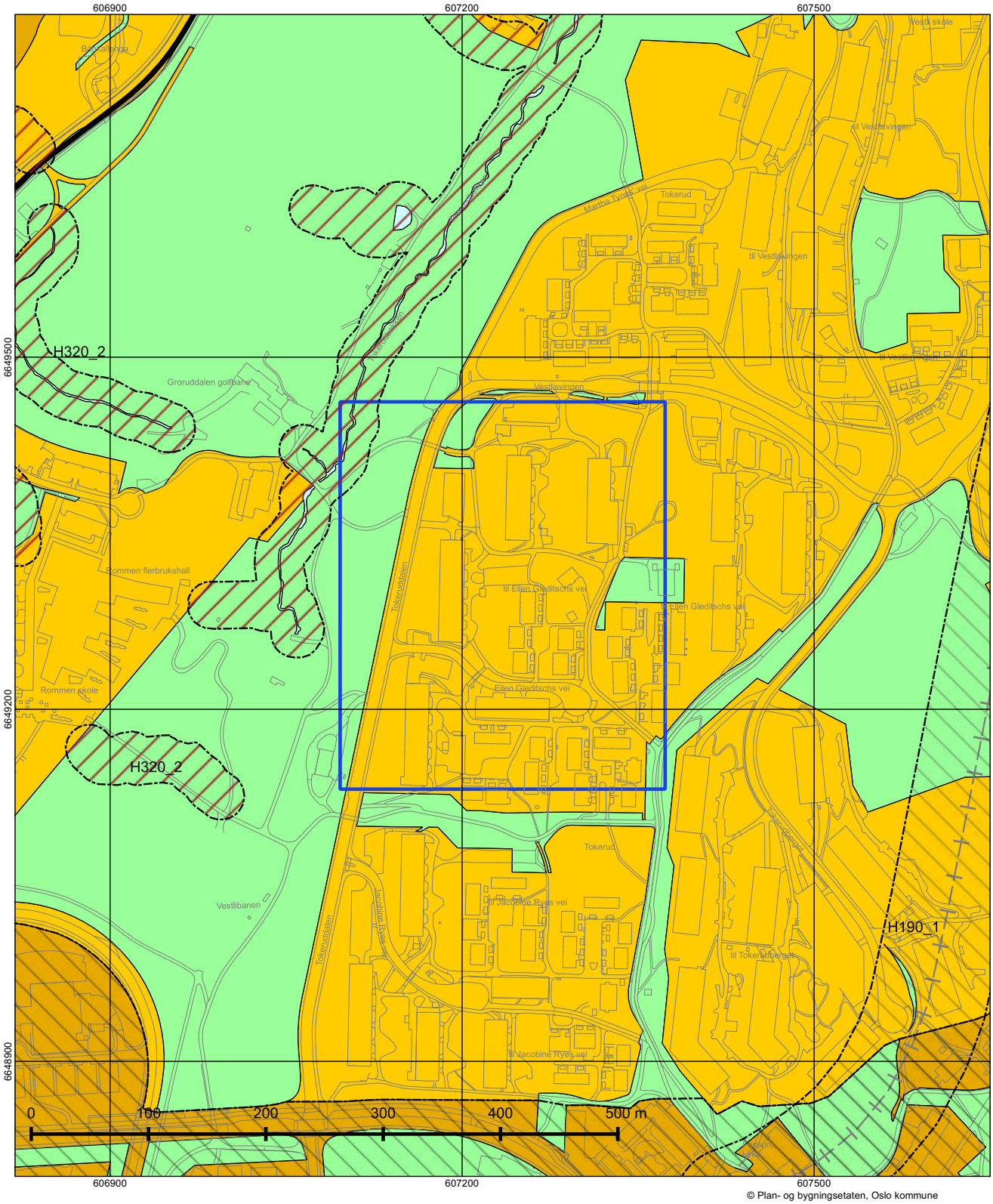
PlottID/Best.nr: 157084/ 86531838
Deres ref.:
Adresse: Ellen Gleditsch' vei 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 99/44

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: 01.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157084/86531838
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

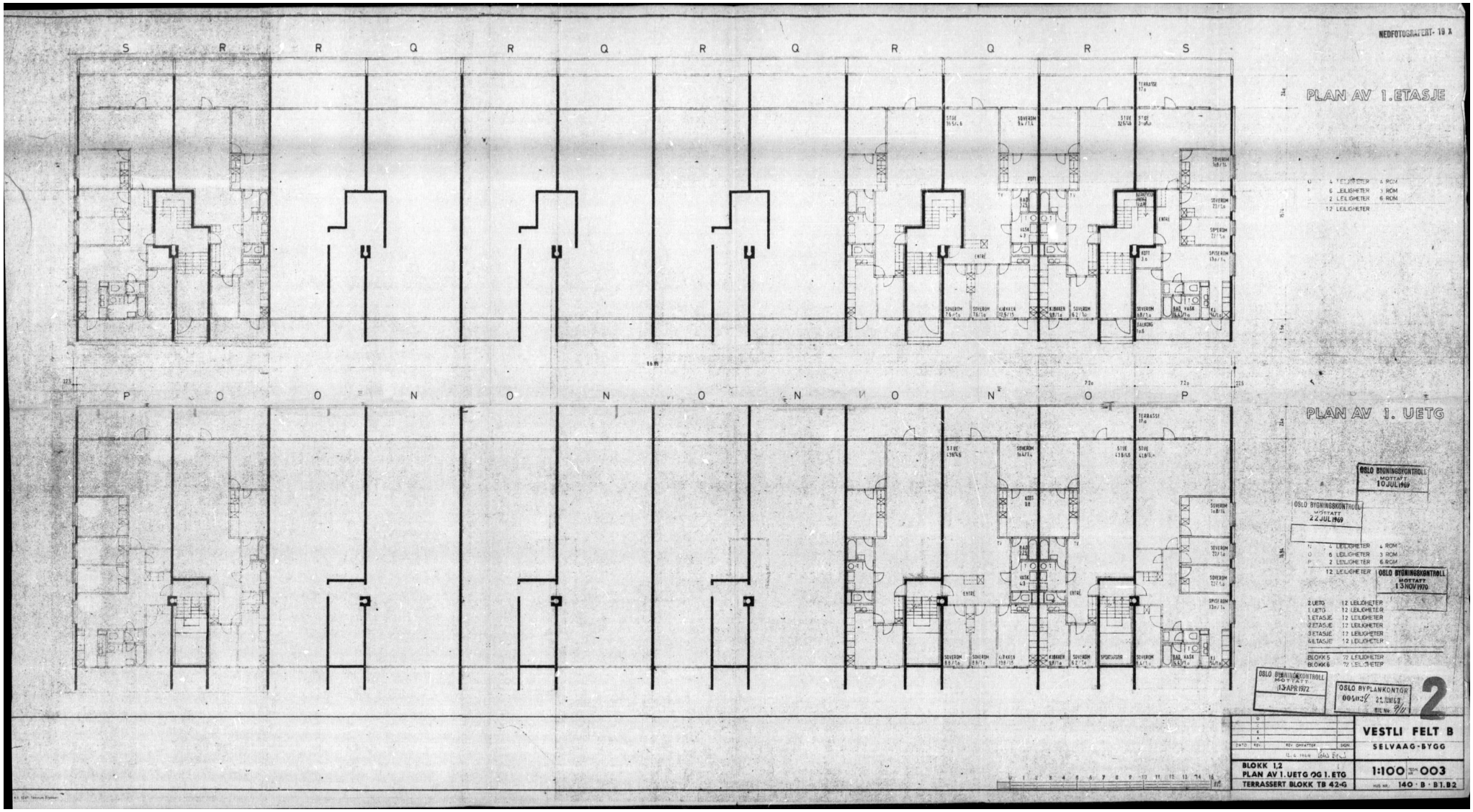
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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




NEDFOTOGRAFERT- 19 A
PLAN AV 1.ETASJE
PLAN AV 1. UETG
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 10 JUL 1969
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22 JUL 1969
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 13 NOV 1970
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 13 APR 1972
OSLO BYPLANKONTOR
2
VESTLI FELT B
SELVAAG-BYGG
BLOKK 1,2
PLAN AV 1. UETG OG 1. ETG
TERRASSERT BLOKK TB 42-G
1:100
003
140 · B · B1, B2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 14.2.1973.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 99. bnr. 19. Ellen Gleditsch vei 1 - 11.
Arbeidets art

69/1982.
Avsluttende synsforretning

Nybygg.
Bygningens art

7.2.1973.

Terrasseblokk m/garasjer.
Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.
Byggemelder

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19. Oslo 3.
Ansvarshavende

Overing. 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.

xxxxxx
Overingeniör.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før 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 tjent.

9944

12 JUNI 1970

E R K L Æ R I N G

Tilfuktsrommet som anlegges ved blokk nr. 8 på eiendommen gnr. 99, bnr. 49, Tokerud i Oslo skal disponeres av beboerne i blokkene nr. 9, 10 og 11, som oppføres på gnr. 99, bnr. 46. Denne eksklusive bruksrett tinglyses som heftelse på bnr. 49 og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Oslo.

Oslo, 2. juni 1970
p.p.a. SELVAAGBYGG

Harald Hertzberg (s)
Harald Hertzberg

Undertegnede hjemmelsinnehaver samtykker herved i tinglysning av ovenstående erklæring.

Oslo, 4. juni 1970
OSLO KOMMUNE
Boligsjefen
Erling Krohn (s)

Ørnulf Lærum (s)

Avskriftens riktighet bekreftes:
B.K.

29 SEPT. 1971
16735

ERKLÆRING

Ungdomsinstitusjon med lokaler for lekeledervirksomhet på Vestli, Tokeruddalen 105 skal ha rett til adkomst og bruk av tilfluktsrom i de tilliggende boligområder, gnr. 99, bnr. 39, 42 og 49.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke fra Bygningskontrollen i Oslo.

Oslo, 9. september 1971.

Vestlisletta borettslag - som fester av gnr. 99 bnr. 39
Vestligrenda borettslag - " " " " 99 " 42
Vestlifaret borettslag - " " " " 99 " 49

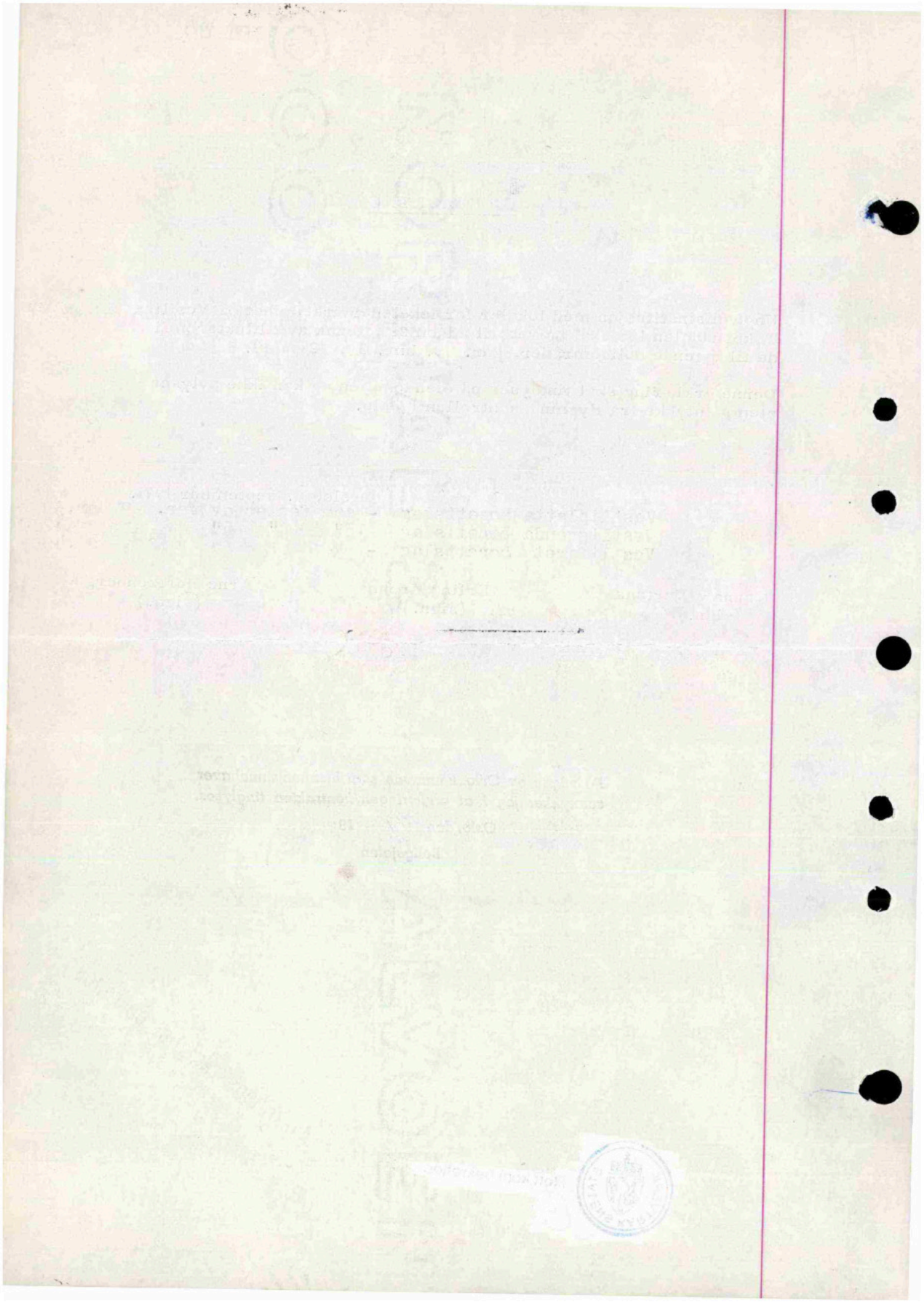
Gunnar Hjortaas (sign.)
Erling Krohn (sign.)
Arne Hertzenberg (sign.)

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/~~kontrakten~~ tinglyses.

Oslo, den 29/9 1971

Boligsjefen

Avskriftens riktighet bekreftes:



stor stmk. Kr. 3250.-
fassert dep 2/1-73 av

28

2 JAN. 1973

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vestlifaret Borettslag

~~en del av~~ eiendommen gnr. 99 bnr. 44, 45 og 49 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 1/6.70. 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. 13.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 325.000,- ~~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 31/12.70.

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.
Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot fo hold messig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelsen medfører ulempeerstatning ved fastsettelsen og utmåler av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen.
I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

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.

§ 14. Se tillegg
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.~~

Rich. 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.

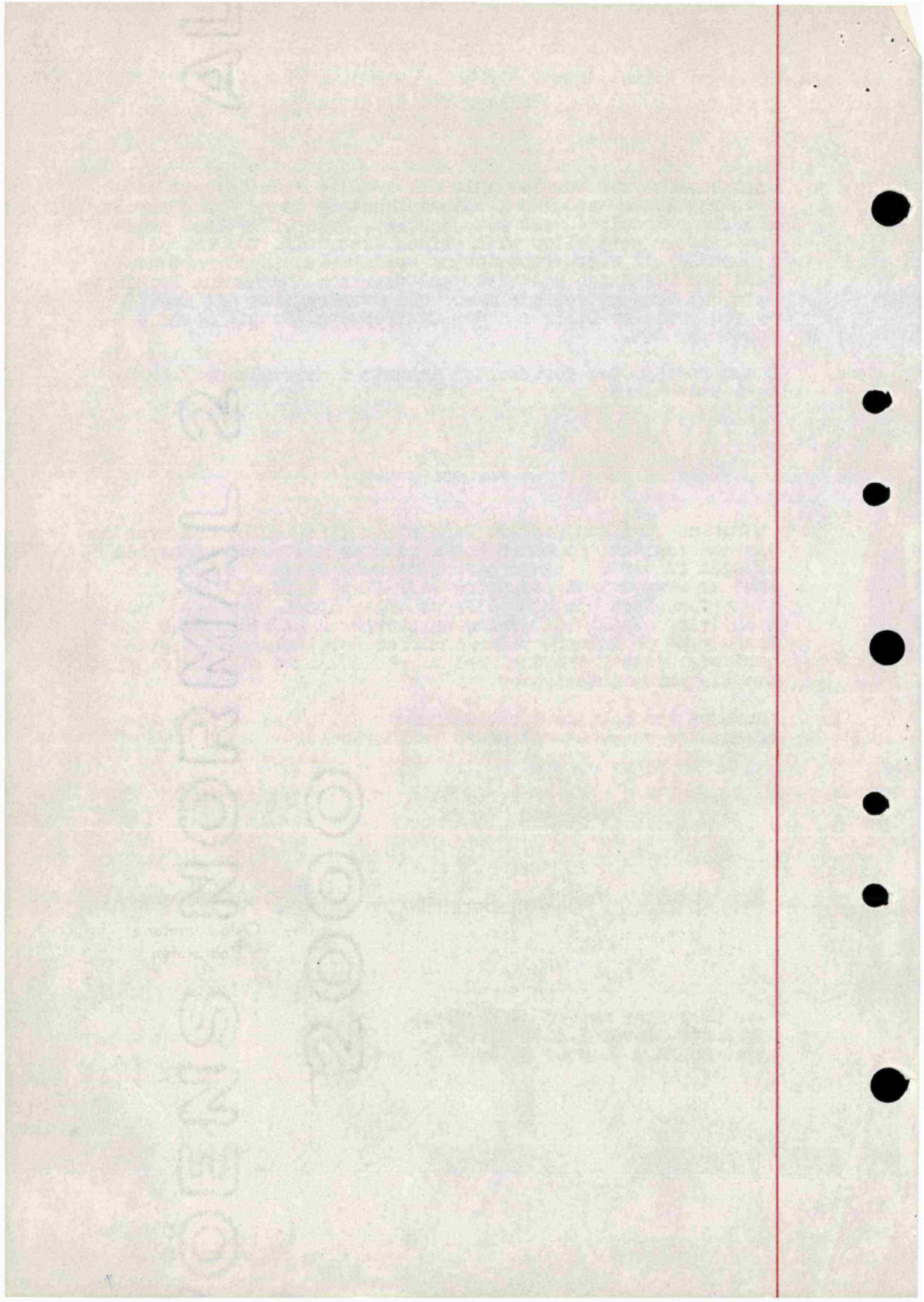
Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikkskilt.

Oslo, den 21/1-72.

Som fester: Vestlifaret 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

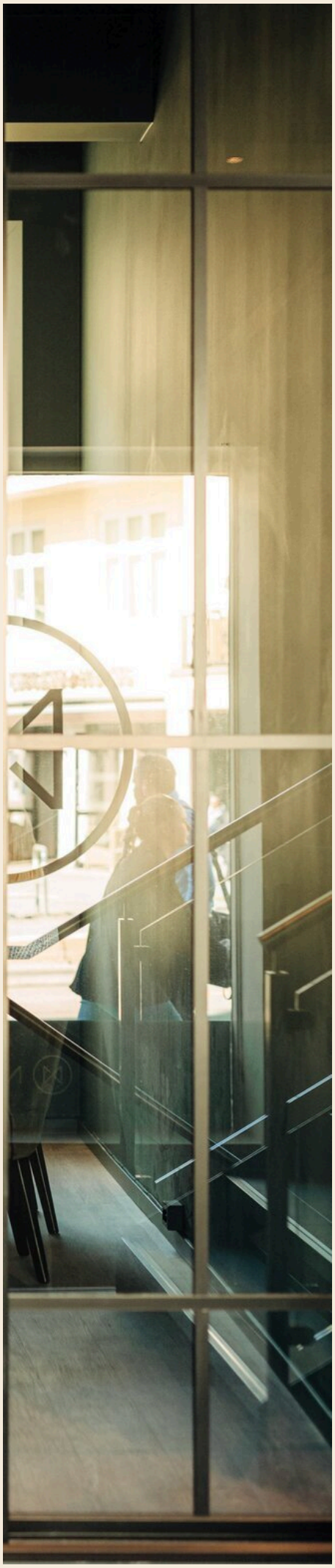
Avskriftens riktighet bekreftes:
K.U.B

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggat 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 64-0102/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ellen Gleditsch' vei 11 0987 OSLO
Matrikkel: Gnr 99, bnr 44, snr 26 (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:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885