

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Jøran Sørheim

Mobil 451 97 722

E-post joran.sorheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 207 713,-
Omkostn.: Kr 79 060,-
Total ink omk.: Kr 3 186 773,-
Felleskostn.: Kr 5 626,-
Selger: Rita Ragnhildsdatter Oen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 65/68 kvm
Tomtstr.: 16007 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 103
Snr. 29
Oppdragsnr.: 1006260025

Praktisk 2-roms selveier | Solrik balkong m/utsikt | Trappefri adkomst | Garasjeplass

Stor 2-roms leilighet med gode oppgraderingsmuligheter i et attraktivt område. Leiligheten har trappefri adkomst og byr på entré med en liten bod, en stor og luftig stue, samt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Videre finnes et soverom med god plass til dobbeltseng og oppbevaring i innredet garderobeløsning, et bad med opplegg for vaskemaskin og fra stuen er det utgang til en luftig balkong med fantastisk utsikt.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasje samt bod i kjeller.

Verdt å merke:

- Stor 2-roms selveier på 65m²
- Trappefri adkomst og gode oppgraderingsmuligheter.
- Solrik balkong på ca. 13 m² med flott utsikt
- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Parkering i felles garasje
- Like v/T-Bane



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	131
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 65 kvm Bad, kjøkken, entré, bod, stue, soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

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

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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

Opplyses at det medfølger en biloppstillingsplass.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

16007 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og bilfritt område med rolige og solrike omgivelser. Borettslaget er idyllisk plassert med flotte grøntområder og marka som nærmeste nabo, med direkte tilgang til tur- og skiløyper i Lillomarka.

Fra boligen er det kort gange til Vestlitorget med T-bane, Narvesen og nærbutikk. Stovner Senter ligger også i nærheten og tilbyr et bredt servicetilbud med blant annet MENY, COOP, vinmonopol, apotek, frisør, bibliotek og helsetjenester. Ved senteret ligger Fossumparken med blant annet basketball- og sandvolleyballbane.

Leiligheten har en skjermet intern beliggenhet nær marka, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Liastua på Gjelleråsen og Stovnertårnet er populære turmål i området.

I nærområdet finnes gode utearealer med sitteplasser, aktivitetsflater og parker, samt kort vei til marka med et omfattende nettverk av stier og lysløyper. For den aktive finnes et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, som golfbane, frisbeegolf, fotballfelt, tennisanlegg, klatre- og ridesenter samt flere treningssentre.

Lørenskog Vinterpark SNØ ligger også en kort kjøretur unna og er et av verdens største innendørs vintersportanlegg med alpint, freestyle, langrenn og isklating.

Stovner bad er under oppføring og planlegges åpnet sommeren 2026.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med T-bane linje 4 og 5 fra Vestli, samt bussforbindelser mot Oslo, Lillestrøm og Nittedal. Reisetid til Oslo sentrum er under 30 minutter.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med flere boenheter.

Utvendig:

Bygning generelt: Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med fasadeplater og panel.

Vinduer: Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2011

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

Dører: En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1974. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2011.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

TG2

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Blomsterkasse/rekkverk er det observert malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

Overflater

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2cm.

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

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

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Innvendige dører

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).

Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov.

Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har kun naturlig ventilasjon via lufteluke i vegg. Dette gir begrenset luftutskifting og oppfyller ikke dagens funksjonskrav. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktrisiko og forbedre inneklimaet.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Redusert luftutskifting og mangelfull borttransportering av matos.

Risiko for kondens, fuktdannelse og på sikt svekket inneklima.

Potensiell luktspredning til andre rom.

Tiltak:

Installere mekanisk avtrekk/ventilator over komfyr med utkast til friluft.

Alternativt etablere balansert ventilasjon dersom dette er aktuelt i boligen.

Sørge for at eksisterende lufteluke holdes ren og funksjonell frem til tiltak gjennomføres.

Vannledninger

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

er plassert en klut rundt stoppekran på kjøkken. Dette kan indikere lekkasje eller fuktproblem. Ikke observert noe på befaringdag.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Risiko for vannskade på vegg, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Vedvarende lekkasje kan gi skjult fuktskade, muggvekst og behov for større utbedringer.

Potensiell skade på kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner dersom vannet trekker utover.

Tiltak:

Stoppekran og tilhørende rørdeler må undersøkes av rørlegger.

Utskifting av pakninger, koblinger eller hele stoppekranen dersom den er defekt eller korrodert.

Kontroll av omkringliggende konstruksjoner for fukt – eventuelt bruke fuktmåler for å avdekke skadeomfang.

Fjerne klut og sikre at lekkasjen ikke gjenoppstår etter utbedring.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.

Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG3

1. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett. Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget iht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og

sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabiliteri.

TGIU

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater.

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

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

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

Rekkverk er målt til 58,6 cm (blomseterkasse). Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak:

Lavt rekkverk

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

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

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Boligen selges som et dødsbo. Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr. Det er kun lufting via luke i vegg.

Bad

Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig

Innvendige overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Tekniske Installasjoner

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV- og bredbåndtjenester inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring, polisenummer 2176385

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, stråleovn på badet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

207 713 (Andel av fellesgjeld)

3 107 713 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

77 670 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

79 060 (Omkostninger totalt)

90 960 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 760 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 186 773 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 198 673 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 201 473 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 877 933 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 511 733 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

220/59450

Felleskostnader inkluderer

Garasje; kr 350,-

TV; kr 449,08,-

Felleskostnader; kr 4 827,24,-

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, varmtvann, TV- og bredbåndtjenester, honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 626

Andel Fellesgjeld

Kr 207 713

Fellesgjeld pr. dato

12.03.2026

Andel fellesformue

Kr 12 767

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Vestliberget Boligsameie

Organisasjonsnummer

980335232

Om sameiet

Sameiet består av 204 seksjoner. Vestliberget Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980335232, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd

eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Vestliberget Boligsameie har 1 ansatt.

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

Vestliberget Boligsameie kjøper vaktmestertjenester fra Aktiv vaktmester.

Vestliberget Boligsameiet tilbyr digital kommunikasjon på Vibbo. Ved å logge deg inn på Vibbo.no så finner du informasjon om boligselskapet, din bolig, rutiner og annen nyttig informasjon. Her kan du også enkelt kommunisere med styret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt månedlige styremøter og ekstra styremøter ved behov. Totalt er det gjennomført 15 styremøter fra styret ble konstituert fra 23.04.23 og frem til årsmøtet 09.04.25. Det har vært ingen endringer i styret i 2024.

Vi avholdte hagefest i forbindelse med sameiets 50-årsfeiring og alle som har bodd her siden starten fikk en liten oppmerksomhet. Få deltakere, men hyggelig for oss som deltok. Vaktmester valget å si opp sin stilling våren 2024 etter lang tids sykemelding. I vaktmesters fravær inngikk vi avtale med Aktiv Vaktmester. Styret er svært fornøyd med selskapet og har derfor valgt å videreføre denne avtalen. Dette medførte at vi har redusert personalkostnadene betydelig og har fått mulighet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold utover hva som var budsjetert.

Dette er vedlikehold som er gjennomført i 2024 / 2025:

- Gjennomført reklamasjoner på verandakasser er utbedret
- Maling av gjerder og gelendre på kjøkkenside
- Delt ut over 600 liter maling for å gjennomføre eget vedlikehold
- Utbedring av beslag på blokk 41 - 45
- Reparere gjerde på garasjeplatå
- Beisning av platinger og sitebenker
- Vask av garasje
- Asfaltering av gjestegarasje og ved kummer
- Spyling av kloakkrør for å unngå blokader
- Spyling av kummer
- Nye søppelkasser
- Sikkerhetsbefaring av lekeplasser, fernet husker som ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig

- Gjennomført brannkontroll
- Etablert avtale for oppfølging av ladeinfrastruktur og redusert kostnader for ladebokser
- Sjekk av tak og avløpsrør
- Fullstendig el-kontroll av fellesanlegg
- Oppmaling farstdumper
- Avholde vårdugnad i mai
- Ryddet og tømt felles boder for farlig avfall og gammel maling
- Forsøkt reparert og kartlagt utfordringer portelefon
- Innhentet anbud og prosjektert nyt berederanlegg

Det har vært en prioritert oppgave å følge opp avfall som vi nå opplever er blitt betydelig bedre. Vi vil takke alle som har bidratt og hjulpet til på ekstra dugnader, håndtering av avfall og stell av blomsterbed. Sammen har vi bidratt til å løfte uteområdene uten store kostnader. Vi har også sat søkelys på å forhindre unødvendig trafikk. Dette innebærer økt avgift på bom og konstant oppfølging av parkeringsselskap. Store deler av 2023 gikk med til å få oversikt over kostnader, systemer, leverandører og oppdatere alle rutiner og informere om disse på Vibbo. Med det på plass så har vi i 2024 kunnet fokusere mer på å gjennomføre nødvendig vedlikehold og få en oversikt over hva må gjøres på kort og lang sikt.

For å skaffe oversikt over nødvendig vedlikehold så har vi:

- Gjennomført kontroll og motat rapport om status for elektriske anlegg
- Gjennomført befarig av hele boligmassen og motat rapport fra takstmann som har gjennomgått og levert oversikt over nødvendig vedlikehold pr blokk
- Innhentet informasjon fra leverandører vedrørende berederrom og rør.

Summen av denne informasjonen danner grunnlaget for styrets forslag til vedlikehold for Vestliberget Boligsameie de neste årene.

Vi følger økonomisk utvikling tet og rentenivået vil påvirke gjennomføringstakt, foreløpig forslag fra styret er:

1 – 5 år:

- Oppgradere til nyt berederrom
- Installere nyt system for portelefoner
- Utbedre alle el-tavler
- Prosjektere rør og oppgradere, montere vannmålere i alle leiligheter
- Betong rehabilitering på stue side
- Oppussing av alle oppganger

For ytterligere informasjon, se vedlagte innkalling til årsmøte 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207726702
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,1%
Restsaldo 56 082 469,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler.

Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 103, seksjonsnummer 29 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/99/103/29:

09.04.1976 - Dokumentnr: 8102 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 22,800

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

Nye vilkår

FORKJØPSRETT FOR FESTER

Diverse påtegning

Best. i kontraktens par 13.1.ledd skal ikke gjelde ved
overdragelse av den enkelte seksjon i sameiet.

09.04.1976 - Dokumentnr: 8102 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1976 - Dokumentnr: 8102 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 22,800

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

Nye vilkår

FORKJØPSRETT FOR FESTER

Diverse påtegning

Best. i kontraktens par 13.1.ledd skal ikke gjelde ved overdragelse av den enkelte seksjon i sameiet.

21.04.1976 - Dokumentnr: 8533 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1977 - Dokumentnr: 991299 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 99 BNR 104

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1985 - Dokumentnr: 19257 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 220/59450

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 204 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.06.1979.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Det er i ettertid satt opp vegg mellom kjøkken og soverom, samt etablert dør og garderobeløsning.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.06.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger Beb. plan 119/73 iht. reguleringsplan S-1935, datert 28.06.1974.

Adgang til utleie

Fra vedtektene pkt. 2;

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

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

Se vedtekter for mer informasjon.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne

sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 900 Tilretteleggingsgebyr
1 490 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 93 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Teoline Jakobsen

Eiendomsmegler

teoline.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av

Jøran Sørheim

Eiendomsmeglerfullmektig

joran.sorheim@aktiv.no

Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944

Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

23.03.2026





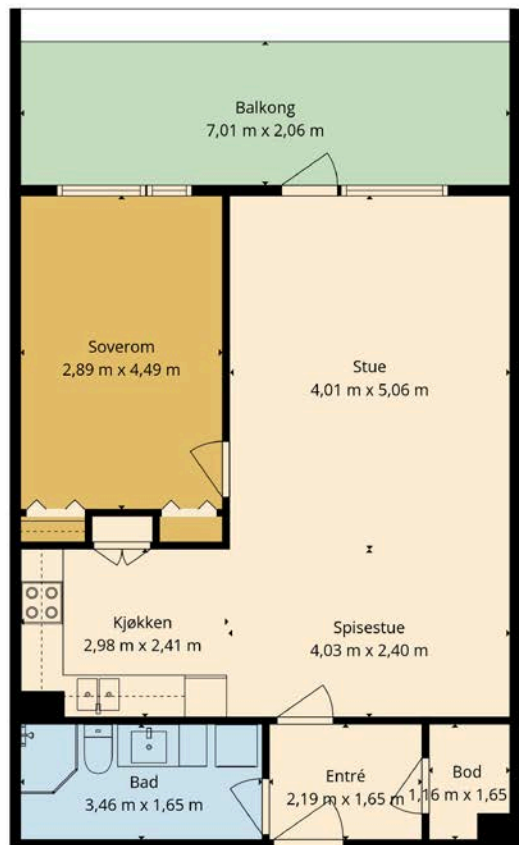








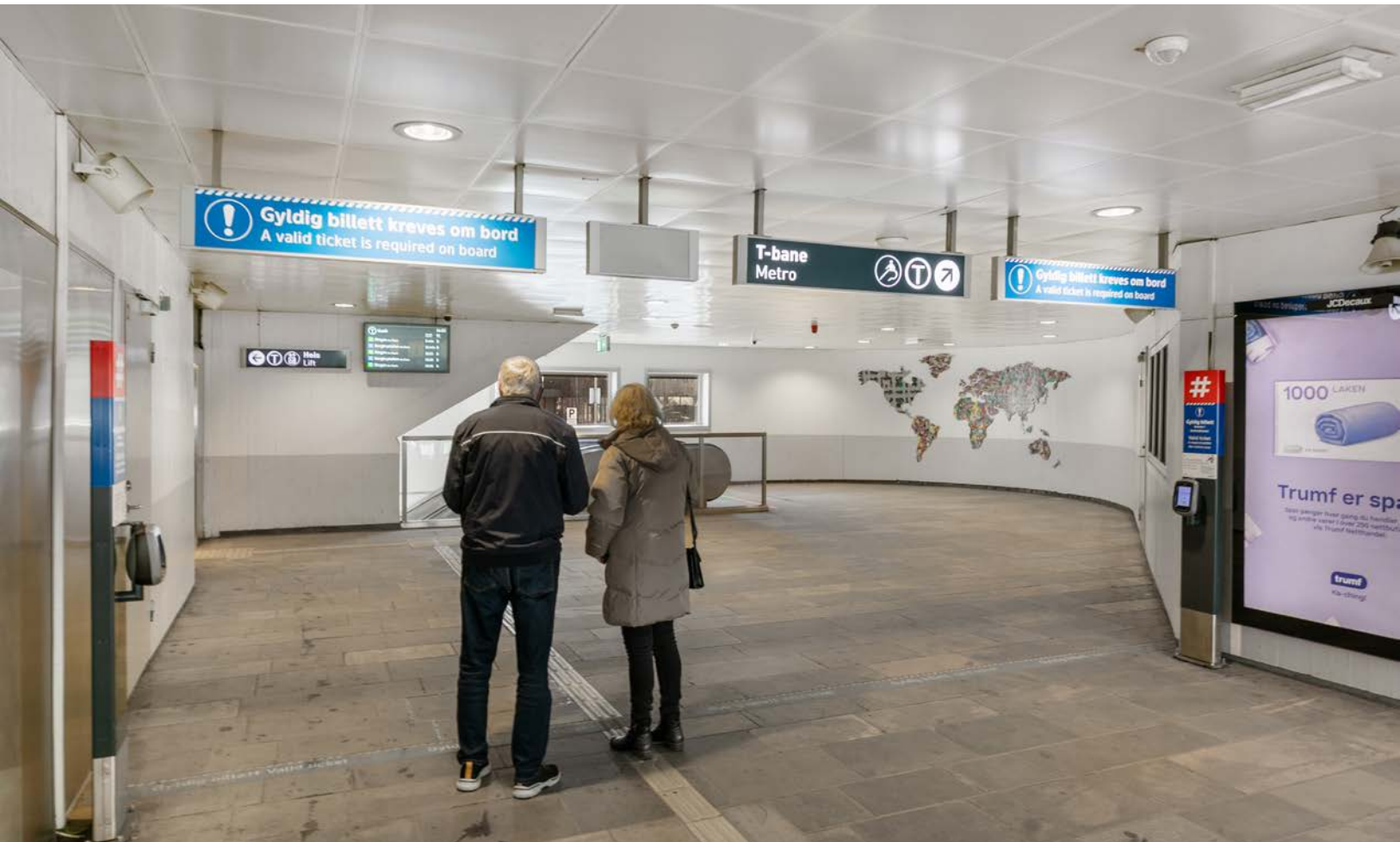




Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ragnhild Schibbyesvei 53 , 0968 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 103, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 13907-3533

Eiendomsverdi ref nr: PX1352

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Rapportansvarlig



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



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1. etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adgang via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med fasadeplater og panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2011

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1974. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2011

Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, stråleovn på badet.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varminstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med skrusikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

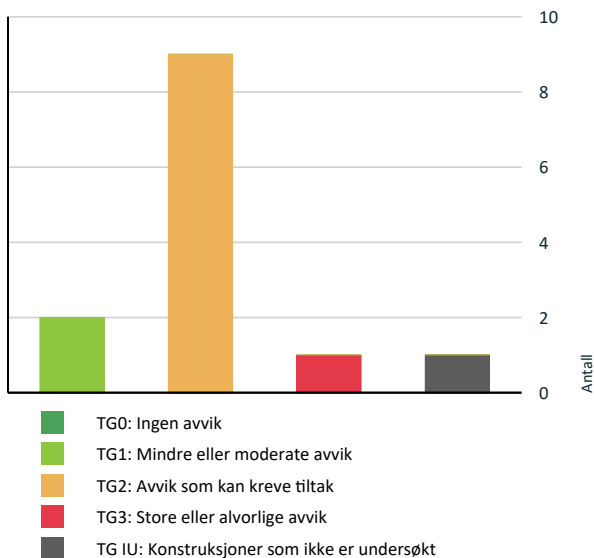
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

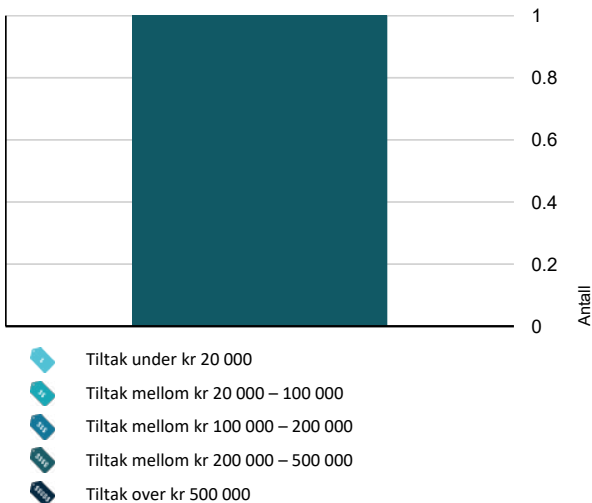
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1974

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong søler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med fasadeplater og panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2011

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1974. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2011

Årstall: 1974

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blomsterkasse/rekkverk er det observert malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2cm.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

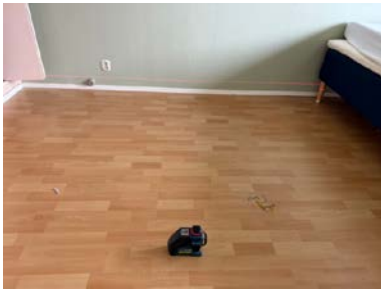
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).

Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov.

Ingen akutte straktiltak nødvendig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdig kontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet

Tilstandsrapport

kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kun lufting via luke i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har kun naturlig ventilasjon via luftluke i vegg. Dette gir begrenset luftutskifting og oppfyller ikke dagens funksjonskrav. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktrisiko og forbedre innneklimaet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Redusert luftutskifting og mangelfull borttransportering av matos.

Risiko for kondens, fuktdannelse og på sikt svekket innneklima.

Potensiell luktspredning til andre rom.

Tiltak:

Installere mekanisk avtrekk/ventilator over komfyr med utkast til friluft.

Alternativt etablere balansert ventilasjon dersom dette er aktuelt i boligen.

Sørge for at eksisterende luftluke holdes ren og funksjonell frem til tiltak gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er plassert en klut rundt stoppekran på kjøkken. Dette kan indikerer lekkasje eller fuktproblem. Ikke observert noe på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Risiko for vannskade på vegg, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Vedvarende lekkasje kan gi skjult fuktskade, muggvekst og behov for større utbedringer.

Potensiell skade på kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner dersom vannet trekker utover.

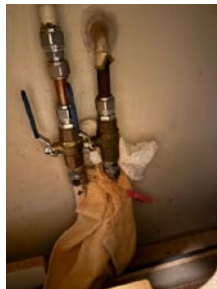
Tiltak:

Stoppekran og tilhørende rørdeler må undersøkes av rørlegger.

Utskifting av pakninger, koblinger eller hele stoppekranen dersom den er defekt eller korrodert.

Kontroll av omkringliggende konstruksjoner for fukt – eventuelt bruke fuktmåler for å avdekke skadeomfang.

Fjerne klut og sikre at lekkasjen ikke gjenoppstår etter utbedring.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.

Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr

Tilstandsrapport

for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, stråleovn på badet.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med skrusikringer.

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

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

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 58,6 cm (blomseterkasse). Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

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

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

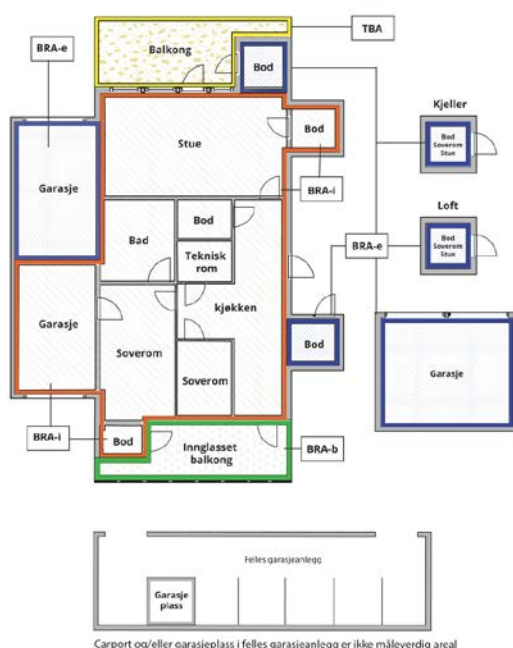
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65			65	13
1. Underetasje		3		3	
SUM	65	3			13
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, bod, stue, soverom		
1. Underetasje		Bod	

Kommentar

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

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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

Opplyses at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Jøran	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	103		29	16007.8 m ²	Seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse

Ragnhild Schibbyesvei 53

Hjemmelshaver

Olsen Lillian Karin, Oslo Kommune

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

220 / 59450

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 16 007,8 m².

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.04.1973		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	19.03.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Approbasjon	08.03.1973		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rita Ragnhildsdatter Oen

Boligen

Ragnhild Schibbyes Vei 53
0968 Oslo

0301-99/103/0/29

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Har ikke kjennskap til feil eller mangler ved eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Jøran Sørheim
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Deres ref.: 1006260025 . Vår ref.: 6059-1-1005

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestliberget Boligsameie
Organisasjonsnr: 980335232
Seksjonseier: Olsen (bo), Lillian Karin
Medeier:
Leilighetsnummer: 1005
Adresse: Ragnhild Schibbyes Vei 53, 0968 OSLO
Seksjonsnummer: 29
Gnr. 99
Bnr. 103

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 2176385.
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tomt festet av Oslo Kommune fra 1974 i 90 år. Feste kontrakt innhentes hos kartverket. Kontakt styret for nøkkelkort til betalingsbom. Det er kun seksjonseier eller beboer med fullmakt som får utlevert kort, og det gis kun ett kort pr. enhet. Det følger en garasje til hver seksjon. Selskapet har i tillegg noen ekstra bilplasser til utleie som ikke følger seksjonen ved salg. Kontakt styret for leie av ekstra plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av bilplass etter gjeldende priser

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207726702
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 56 082 469,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 626,32,-

Herav:

Garasje

Pr. dags dato
350,00

Evt. fremtidig endring:

TV
Felleskostnader

449,08
4 827,24

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 472,-
Fradragsberettigede kostnader: 14 148,-
Annen formue: 12 767,-
Gjeld: 217 467,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207726702
Restsaldo:	207 713,35
Kapitalkostnader:	1 475,80
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 207 713,35,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunn Toya Brenna, e-post: vestliberget@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6059

VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Vestli Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Rehabilitering og endring av leiligheter
8. Endre trivselsreglene
9. Nedbetaling av ladeinfrastruktur
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTLIBERGET 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

Velges på årsmøte

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 blir valgt på årsmøte. Protokollvitner velges på årsmøte

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6059 Årsregnskap 2024.pdf

2. s. 6059 - Utkast årsrapport_forslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 7

Rehabilitering og endring av leiligheter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er tilfeller hvor seksjonseier har fått skader på sin seksjon på grunn av manglende vedlikehold og/eller utbedringer som ikke er utført av fagfolk og etter gjeldende forskrifter for våtrom og elektrisk anlegg. Styret foreslår endring i vedtektene under kapittel 5. Vedlikeholdsplikt ved å legge til to nye punkt: punkt (11) og (12). Disse fremgår allerede i husordensregler / trivselsregler:

(11) All rehabilitering og vedlikehold av våtrom og elektrisk anlegg skal utføres av autorisert fagpersonell og i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseier er ansvarlig for dette.

(12) Kobling av vaskemaskin eller oppvaskmaskin til varmtvann er ikke tillatt. Det er heller ikke lov å koble ventilator eller annet utstyr/maskiner til sameiets ventilasjonssystem. Dersom dette er gjennomført må seksjonseier omgjøre dette for egen regning. Dersom seksjonseier ikke endrer, vil sameie gjennomføre endringen for seksjonseiers regning.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslåtte endringer i vedtekter.

Sak 8

Endre trivselsreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å endre trivselsreglene slik at de stemmer med dagens rutiner. Styret foreslår å endre tekst i § 20.1 navneskilt og § 4.4 forsikring.

§ 20.1 Navneskilt:

Beboer plikter å bekoste navneskilt på postkasse. Skiltene bestilles av vaktmester, regningen blir sendt beboer. Skilt på postkasse skal ikke bestå av flere navn enn det er plass til i feltet. FORNAVN + ETTERNAVN på beboer. Ekstralapper på postkassen er ikke tillatt. På ringetablået skal det stå ETTERNAVN med eventuelt FORBOKSTAV i FORNAVN på grunn av plasshensyn. Hver seksjon har plass til 4 navn. Navn som ønskes på ringetablået meldes til vaktmester eller styret, som gjør den elektroniske installeringen.

Forslag til ny tekst

§ 20.1 Navneskilt:

Beboer plikter å bekoste navneskilt på postkasse. Skiltene bestilles av styret, regningen blir sendt beboer. Skilt på postkasse skal ikke bestå av flere navn enn det er plass til i feltet. FORNAVN + ETTERNAVN på beboer. Det skal kun være navneskilt etter gjeldende format på postkassen, det er ikke lov å sette opp egne navneskilt/lapper på postkassen. Dersom styret må fjerne egne navneskilt/lapper vil det skje for beboers regning. På ringetablået skal det stå leilighetsnummer.

§4.4 Forsikring:

Beboer melder oppståtte skader til vaktmester/OBOS. Sameiet har avtale med forsikringsavdelingen i OBOS som tar seg av saksbehandlingen overfor forsikringsselskapet. Sameiet har lagt inn følgende krav overfor forsikringsavdelingen i OBOS:

- Det skal kun brukes godkjente entreprenører til reparasjonene.
- Skadebeløp utbetales ikke til seksjonseier.
- Forsikringsselskapet bestiller entreprenør for utførelse av reparasjonene etter takstrapportens beskrivelse fra forsikringsselskapet.

Forslag til ny tekst

§4.4 Forsikring:

Beboer melder oppståtte skader til styret. Sameiet har avtale med forsikringsselskap som tar seg av saksbehandlingen. Sameiet har lagt inn følgende krav overfor forsikringsselskapet:

- Det skal kun brukes godkjente entreprenører til reparasjonene.
- Skadebeløp utbetales ikke til seksjonseier.

Forsikringsselskapet bestiller entreprenør for utførelse av reparasjonene etter takstrapportens beskrivelse fra forsikringsselskapet.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner å endring av tekst i §20.1 og §4.4

Sak 9

Nedbetaling av ladeinfrastruktur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere styret har innført en ordning om innbetaling av infrastruktur for alle som ønsker lading på kr 7.500. Ved etablering av ladeanlegget så ble det ikke tatt opp eget lån for dette, men det inngikk i ett større lån. Innbetalingen for ladeanlegg går derfor ikke til nedbetaling av infrastrukturen, men som en inntekt til sameiet. For å rydde opp i dette vil styret legge frem to forslag:

Forslag 1: Refundere alle de som har betalt inn, dette innebærer en ekstrakostnad for sameiet på ca 250.000.

Forslag 2: Alle seksjonseiere som ikke har betalt for infrastruktur betaler inn NOK 7.500 som blir betalt inn på gjelden.

Forslag til vedtak 1

Refundere alle de som har betalt inn, dette innebærer en ekstrakostnad for sameiet på ca 250.000.

Forslag til vedtak 2

Alle seksjonseiere som ikke har betalt for infrastruktur betaler inn NOK 7.500 som blir direkte nedbetalt på gjelden.

Forslag til vedtak 3

Saken forkastes

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Forslag til styret:

Styreleder: Toya Brenna, velges for 2 år

Styremedlem: Hege Sagplass, velges for 2 år

Syed S. Hussain, velges for 2 år

Unni Holmen, velges for 2 år

Valg av 2 varamedlem:

Zafar Iqbal, velges for 1 år

Arne Muggerud, velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 23.04.24 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder: Arne Chr. Muggerud, Ragnhild Schibbyes Vei 35
- Styremedlem: Gunn Toya Brenna, Ragnhild Schibbyes Vei 45
- Styremedlem: Unni Elisabeth Holmen, Ragnhild Schibbyes Vei 55
- Styremedlem: Jose Barbosa Da Silva, Ragnhild Schibbyes Vei 43
- Styremedlem: Hege Sagplass, Ragnhild Schibbyes Vei 45
- Varamedlem: Syed Hussain, Ragnhild Schibbyes Vei 37
- Varamedlem: Zafar Iqbal, Ragnhild Schibbyes Vei 43

Generelle opplysninger om Vestliberget Boligsameie

Vestliberget Boligsameie ligger i bydel Stovner i Oslo kommune og består av 204 seksjoner. Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980335232, gårdsnummer 99 og bruksnummer 103.

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

Vestliberget Boligsameie kjøper vaktmestertjenester fra Aktiv vaktmester.

Vestliberget Boligsameiet tilbyr digital kommunikasjon på Vibbo. Ved å logge deg inn på Vibbo.no så finner du informasjon om boligselskapet, din bolig, rutiner og annen nyttig informasjon. Her kan du også enkelt kommunisere med styret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt månedlige styremøter og ekstra styremøter ved behov. Totalt er det gjennomført 15 styremøter fra styret ble konstituert fra 23.04.23 og frem til årsmøtet 09.04.25. Det har vært ingen endringer i styret i 2024.

Vi avholdte hagefest i forbindelse med sameiets 50-årsfeiring og alle som har bodd her siden starten fikk en liten oppmerksomhet. Få deltakere, men hyggelig for oss som deltok.

Vaktmester valget å si opp sin stilling våren 2024 etter lang tids sykemelding. I vaktmesters fravær inngikk vi avtale med Aktiv Vaktmester. Styret er svært fornøyd med selskapet og har derfor valgt å videreføre denne avtalen. Dette medførte at vi har redusert personalkostnadene betydelig og har fått mulighet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold utover hva som var budsjettert.

Dette er vedlikehold som er gjennomført i 2024 / 2025:

- Gjennomført reklamasjoner på verandakasser er utbedret
- Maling av gjerder og gelendre på kjøkkenside
- Delt ut over 600 liter maling for å gjennomføre eget vedlikehold
- Utbedring av beslag på blokk 41 - 45
- Reparere gjerde på garasjeplatå
- Beisning av plattinger og sittebenker
- Vask av garasje
- Asfaltering av gjestegarasje og ved kummer
- Spyling av kloakkrør for å unngå blokader
- Spyling av kummer
- Nye søppelkasser
- Sikkerhetsbefaring av lekeplasser, fjernet husker som ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig
- Gjennomført brannkontroll
- Etablert avtale for oppfølging av ladeinfrastruktur og redusert kostnader for ladebokser
- Sjekk av tak og avløpsrør
- Fullstendig el-kontroll av fellesanlegg
- Oppmaling farstdumper
- Avholde vårdugnad i mai
- Ryddet og tømt felles boder for farlig avfall og gammel maling
- Forsøkt reparert og kartlagt utfordringer porttelefon
- Innhentet anbud og prosjektert nytt berederanlegg

Det har vært en prioritert oppgave å følge opp avfall som vi nå opplever er blitt betydelig bedre. Vi vil takke alle som har bidratt og hjulpet til på ekstra dugnader, håndtering av avfall og stell av blomsterbed. Sammen har vi bidratt til å løfte uteområdene uten store kostnader. Vi har også satt søkelys på å forhindre unødvendig trafikk. Dette innebærer økt avgift på bom og konstant oppfølging av parkeringsselskap.

Store deler av 2023 gikk med til å få oversikt over kostnader, systemer, leverandører og oppdatere alle rutiner og informere om disse på Vibbo. Med dette på plass så har vi i 2024 kunnet fokusere mer på å gjennomføre nødvendig vedlikehold og få en oversikt over hva må gjøres på kort og lang sikt.

For å skaffe oversikt over nødvendig vedlikehold så har vi:

- Gjennomført kontroll og mottatt rapport om status for elektriske anlegg
- Gjennomført befarings av hele boligmassen og mottatt rapport fra takstmann som har gjennomgått og levert oversikt over nødvendig vedlikehold pr blokk
- Innhentet informasjon fra leverandører vedrørende berederrom og rør.

Summen av denne informasjonen danner grunnlaget for styrets forslag til vedlikehold for Vestliberget Boligsameie de neste årene.

Vi følger økonomisk utvikling tett og rentenivået vil påvirke gjennomføringstakt, foreløpig forslag fra styret er:

1 – 5 år:

- Oppgradere til nytt berederrom
- Installere nytt system for porttelefoner
- Utbedre alle el-tavler
- Prosjekttere rør og oppgradere, montere vannmålere i alle leiligheter
- Betong rehabilitering på stue side
- Oppussing av alle oppganger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Ved å redusere personalkostnader og fortsatt ha streng kostandskontroll har vi fått gjennomført flere mindre vedlikeholdsprosjekter enn planlagt. Sameiet bærer preg av manglende vedlikehold over flere år og det har derfor være mange små og store utfordringer som har måtte løses underveis. Til tross for dette har sameiet et endret resultat fra -1.585.000 i 2023 til et overskudd på ca 160.000 i 2024.

Styret har inngått ny strømvtale med Entelios som redusere energikostnader, samt ny avtale om renholdstjenester.

2024

Budsjettert resultat: 8.000

Faktisk resultat: 165.999

Avvik fra budsjett: 1.267.391

Avdrag lån: -1.101.392

Sameiet har i dag en gjeld på ca 57.509.281 millioner NOK. Sameiets sparekonto er på 4,3 millioner NOK.

Styret økte felleskostnadene med 15% i 2024, dette skyldes økning i kommunale avgifter (vann og avløp) på 20,7%, økning på forsikringspremie på 10%, økning på renovasjonsavgift på 8%, høye strømpriser og økt pris hos Telia på 5%.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (underskudd). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter og inntekt fra bom er som sett i note 3. Styret har gått igjennom inntektene fra el-billading. Det fremstår i budsjettet som at dette er en ren inntekt. Dette stemmer ikke da denne summen skal dekke sameiets strømkostnader og driftskostnader i forbindelse med ladeanlegget. Vi har summert inntekter og kostnader og hadde i 2024 høyere inntekter enn utgifter. Differansen utbetales til alle som har ladet i 2024. Dette fremgår ikke av regnskapet i 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes utbedringer av berederrom etter mangel på varmtvann i julen 2023, samt en rekke uforutsett vedlikehold som har vært helt nødvendig. Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført over til driftskonto. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 5.192.755 NOK.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styret planlegger for å drifte så kostnadseffektivt som mulig. Av vedlikeholdsarbeid i 2025 vil vi prioritere dette:

- Nytt berederom, startet arbeidet i januar
- Nytt system for porttelefon installeres i løpet av våren
- Vårdugnad
- Garasjevask
- Oppgradere lekeplasser
- Oppgradere el-tavler
- Prosjektere rør
- Rens av ventilasjonskanaler

Vedlikehold

Posten drift og vedlikehold økes fra 705 000 til ordinært vedlikehold til 900.000. Dette baseres på erfaringer fra drift i 2023/2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp og festeavgiften er økt med 36,5%.

Energikostnader

Energikostnadene har vært lavere i 2024 enn forventet og vi forventer at energiprisene vil holde seg stabilt på samme nivå, at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Ny strømvtale med Entelios har redusert tilleggskostnader. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar. Forsikringsselskapet har økt forsikringspremie med 20% basert på skadehistorikken i Vestliberget Boligsameie.

Lån

Vestliberget Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for en økning av fellesutgiftene på 10% fra 01.01.2025. I tillegg økes prisen for garasjeplass fra 267,- til 320,- fra 01.01.2025.

Engangsinnbetaling

Styret har mottatt mange henvendelser fra beboere om manglende varmtvann. Vi har gjennomført service og utbedringer uten at dette har løst problemet da anlegget var underdimensjonert. Vi har hatt tre leverandører inne som har vurdert at vårt anlegg ikke er dimensjonert for dagens bruk, det er ca 30 år gammelt og måtte byttes ut. Det har i tillegg vært mange reparasjoner grunnet alder og slitasje. Ett nytt anlegg vil være energibesparende og sikre varmtvann. Styret besluttet derfor å oppgradere og startet opp allerede januar 2025.

Feil på porttelefon har også vært et gjentakende problem. Vi har reparert feil fortløpende, men feil oppstår på nytt. Det er ikke kostnadseffektivt å fortsette med dette. Styret har derfor besluttet å kjøpe inn ett nytt system.

For å kunne finansiere dette uten å ta opp lån og uten å øke fellesutgifter mer enn nødvendig ble det besluttet at alle seksjonseiere må innbetale en engangssum fordelt etter sameiebrøk. Det vil medføre en innbetaling fra 9.000 kr – 15.000 fordelt etter sameiebrøk.

Denne summen kan betales i sin helhet eller fordeles over 4 rater med fristene:

- 28.02.2024
- 31.05.2024
- 31.08.2024
- 30.11.2024

Styret mener at dette er den beste løsningen for å gjennomføre vedlikeholdsprosjekter uten å øke felleskostnader. Det er OBOS som vil kreve inn disse pengene og følge opp at alle betaler til avtalte frister. Det vil ikke være mulig å skyve betalingen over til 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 335 232, KUNDENR. 6059

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 136 747	12 326 504	14 117 000	18 036 542
Vaskeri	10	117 210	95 140	76 000	110 000
Ladeinntekter EL-bil		213 865	184 837	160 000	170 000
Andre inntekter	3	13 023	17 815	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 480 845	12 624 296	14 353 000	18 316 542
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-129 168	-803 423	-857 000	-44 000
Styrehonorar	5	-300 000	-313 500	-300 000	-312 000
Avskrivninger	15	-135 683	-380 516	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 686	-21 532	-23 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-303 365	-288 498	-305 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-140 225	-988 107	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 173 602	-524 382	-705 000	-4 157 000
Forsikringer		-781 628	-737 138	-873 000	-980 000
Festeavgift		-216 368	-176 030	-176 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-2 969 185	-2 534 776	-2 960 000	-3 362 000
Energi/fyring	11	-1 018 758	-1 277 076	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 021 294	-993 262	-1 030 000	-1 062 000
Andre driftskostnader	12	-1 123 969	-835 061	-785 000	-1 380 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 331 931	-9 873 300	-9 284 000	-13 146 000
DRIFTSRESULTAT		5 148 914	2 750 996	5 069 000	5 170 542
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	166 431	147 853	0	0
Finanskostnader	14	-4 031 346	-3 534 909	-3 951 000	-3 960 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 864 915	-3 387 056	-3 951 000	-3 960 000
ÅRSRESULTAT		1 283 999	-636 060	1 118 000	1 210 542
Overføringer:					
Udekket tap		0	-636 060		
Reduksjon udekket tap		1 283 999	0		

VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 335 232, KUNDENR. 6059

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	1 013 194	1 148 879
Aksjer og andeler	16	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		1 013 294	1 148 979
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		112 414	13 175
Forskuddsbetalte kostnader		386 917	916 603
Andre kortsiktige fordringer		0	9 742
Driftskonto OBOS-banken		980 533	865 093
Driftskonto OBOS-banken II		13 248	13 248
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	31 701
Sparekonto OBOS-banken		4 370 573	4 218 736
SUM OMLØPSMIDLER		5 863 685	6 068 298
SUM EIENDELER		6 876 979	7 217 277
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-51 303 232	-52 587 231
SUM EGENKAPITAL		-51 303 232	-52 587 231
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	57 509 281	58 610 673
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 509 281	58 610 673
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		295 798	245 830
Leverandørgjeld		353 291	381 824
Skyldige offentlige avgifter		0	52 414
Påløpte renter		21 841	349 875
Påløpte avdrag		0	82 776
Annen kortsiktig gjeld		0	81 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		670 930	1 193 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 876 979	7 217 277
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, __. __. 2025
Styret i Vestliberget Boligsameie

Arne Christian Muggerud

Unni Elisabeth Holmen

Hege Sagplass

Gunn Toya Brenna

Jose Barbosa Da Silva

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 353 711
TV	1 030 187
Garasje	653 349
Garasjeleie	53 500
Bodleie	46 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 136 747

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil	7 500
Opprydding kundereskontro	70
VIPPS	5 453
SUM ANDRE INNETEKTER	13 023

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-54 244
Overtid	-12 251
Påløpte feriepengene	-9 366
Fri bil, tlf etc.	-2 196
Naturalytelser speilkonto	2 196
Arbeidsgiveravgift	-53 307

SUM PERSONALKOSTNADER	-129 168
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 686.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 495
Andre konsulentonorarer	-93 855

SUM KONSULENTHONORAR	-140 225
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-408 633
Drift/vedlikehold VVS	-206 237
Drift/vedlikehold elektro	-106 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 626
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-301 908
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 404
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 210
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 060

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 173 602
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 047 276
Renovasjonsavgift	-921 909

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 969 185
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10
VASKERI

INNETEKTER VASKERI

Inntekter	117 210
SUM INNETEKTER VASKERI	117 210
SUM VASKERI	117 210

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 018 758
SUM ENERGI / FYRING	-1 018 758

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-83 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 181
Annen leiekostnad	-13 243
Håndverktøy	-26 845
Annet driftsmateriale	-44 614
Vaktmestertjenester	-508 410
Renhold ved firmaer	-319 817
Andre fremmede tjenester	-64 486
Kontor- og datarekvisita	-6 874
Trykksaker	-6 242
Andre kontorkostnader	-5 219
Telefon u/mva	-10 475
Porto	-6 725
Drivstoff	-4 398
Vedlikehold biler/maskiner	-13 875
Bank- og kortgebyr	-5 575
Velferdskostnader	-1 040
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 123 969

NOTE: 13

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	160 152
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 211
Andre renteinntekter	67
SUM FINANSINNETEKTER	166 431

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 031 093
Renter på leverandørgjeld	-253
SUM FINANSKOSTNADER	-4 031 346

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin

Tilgang 2005

15 000

Avskrevet tidligere

-14 999

1

Gressklipper

Tilgang 1996

30 000

Avskrevet tidligere

-29 999

1

er

Kostpris

85 747

Avskrevet tidligere

-19 293

Avskrevet i år

-8 575

57 879

Sandspreder

Tilgang 2001

18 600

Avskrevet tidligere

-18 599

1

Sandstrøer

Tilgang 2019

34 000

Avskrevet tidligere

-33 999

1

Tilhenger

Tilgang 2006

15 100

Avskrevet tidligere

-15 099

1

nr. 2

Tilgang 2022

1 153 618

Avskrevet tidligere

-173 043

Avskrevet i år

-115 362

865 213

Avfallsanlegg

Tilgang 2001

2 000

Tilgang 2016

2 067 721

Avskrevet tidligere

-2 069 720

1

Datautstyr

Kostpris

24 860

Avskrevet tidligere

-24 859

1

Garasjeanelgg

Kostpris

20 000

Avgang 2001

-2 000

Avskrevet tidligere

-12 000

Avskrevet i år

-2 000

4 000

Kamera

Tilgang 2023

97 466

Avskrevet tidligere

-1 624

Avskrevet i år

-9 747

86 095

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 013 194
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-135 683

NOTE:16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Øvre Fossum Gård A/L.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: 100,- Balanseført verdi: 100,-

Den samlede aksjekapital i Øvre Fossum Gård A/L er på kr 24 000.

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. 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. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018

-66 400 000

Nedbetalt tidligere

7 789 327

Nedbetalt i år

1 101 392

-57 509 281

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-57 509 281

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 08:05:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NLEZW-ENNQ2-IEICU-02AJ5-ONZ3P-ZKXPX

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

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

Vedlegg 1

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.

21 av 25

6059 A
Årsregnskap 2024.pdf

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024: Maling av inngangspartiene i alle oppganger, nye søppelkasser, maling av rekkverk og gjerder samt panel kjøkkenside ved behov.

2023: Maling av gangbruer på dugnad. Metallbeslag på alle gangbruer og blomsterbedd, vask og beisning av bålhytter. Påbegynt maling av benker. Gjennomført utbedring av dekke i garasje som er reklamasjonssak. Gavelvegg på fra oppgang 33 – 39 er skiftet ut.

2022: Ny traktor med tilleggsutstyr kjøpt inn for 1,2 millioner kroner.

2021: Installert ladeinfrastruktur til alle parkeringsplassene.

2019: Ferdigstilling av prosjekter påbegynt i 2018. Alle som ønsket jord i kjøkkenkassene for egen regning, har fått dette.

2018: Vedlikehold av gesims øverst. Det er lagt membran opp mot vegg og dryppkanter fremme for å hindre vanninntrengning. Ladestasjoner for elbiler. Alle p-plasser har fått mulighet for egen ladestasjon. Ferdigstilt mars 2019. Betongrehabilitering i alle blokker på kjøkkensiden. Kassene tømt for jord og malt. Alle golv renoverert samt tak og vegger. Ferdigstilles våren 2019. Det er påvist 24 defekte kasser som skiftes ut i 2019.

2017: Søppelstasjoner, garasjeanlegg og bålhus ferdigstilles.

2016: Rehabilitering av garasjeanlegget. Taket er etterisolert med 30 cm Glava. Søppellukene er stengt. Vannrør frem til stigerørene er byttet ut. Nye takplater og ny belysning. Ferdigstilles våren 2017.

2015: Ny traktor er innkjøpt. Nytt, digitalt porttelefonisystem ble installert mot slutten året, og ferdigstilles på nyåret 2016.

2014: Nytt tak på den siste blokken (oppgang 49-55). Oppussing av toalett i garasjen i tilknytning til vaktmesterkontor/styrerom er pusset. Boning av alle oppganger fra topp til bunn. Beboerne var pålagt å male sine terrasser i 2013, men noen malte dette året.

2013: Etterarbeider og reparasjoner ifm. vanninntrengning etter feilmontasjer under rehabiliteringen. Skifte av nytt tak på midtblokken (38). Maling av mur og treverk på terrassene.

2012: Rehabiliteringsprosjektet som ble startet opp høsten 2011 fortsatte inn i 2012 med ferdigstilling på sensommeren. Det var mye turbulens i rehabiliteringsperioden mellom partene. Tidlig på året ble det foretatt en fullstendig rensing av luftekanalene. Betalingsbommen ved innkjøringen til sameiet fikk ny automatikk og fundament. Ombygging av styrerom/vaktmesterkontor ble gjennomført. Flere 20 Vestliberget Boligsameie nødvendige utskiftninger er foretatt, som å bytte kompressor i en av varmepumpene samt flere sirkulasjonspumper i anlegget. Den midtre blokken (blokk 38) fikk nytt tak. Maling av tak, vegger og kasser på terrassene. Noen få terrasser ble ikke ferdige før vinteren og skal males våren 2013.

2011: Utarbeidet grunnlaget for VBBSs vedlikeholdsprosjekt. Beslutning på ekstraordinært årsmøte om å gjennomføre rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeider således: Tilleggs isolere og skifte fasademateriell på toppetasjens langfasader, etterisolere alle leilighetenes yttervegger mot terrasser, skifte vinduer og terrassedører. Rehabiliteringen startet oktober/november.

2010: Inngåelse av avtale Selvaag Prosjekt og Vedlikehold AS (SPOV) om prosjektledelse i forbindelse med sameiets forestående rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeider. Boning av trapper og gul i alle oppgangene.

2009: Utskifting av skadet terrassekasser – 5 stk. Utskiftning til nye låser i alle ytterdørene. Utbedring av brannskader i oppgang 47 i samarbeid med IF- skadeavd.

2005: Vedlikehold og oppussing av oppgang 53 er gjort som et pilotprosjekt.

2004: Betongrehabiliteringen ble avsluttet okt/nov 2004.

2003: Hovedstoppekraner til alle stigere er skiftet pluss hovedstoppekran til sameiet.

2002: Omtrekking tak blokken 33-39 2002. Betongrehabiliteringen utføres, sameiet ansetter en person til det resterende. I tillegg ble det engasjert malere. Alle terrassene blir malt. Dette blir ferdig høsten 2004.

70 terrassekasser er skiftet i perioden 2002 til 2004.

1999: Engasjerte PA-Entreprenør til betongrehabiliteringen på alle blokkene opp til første terrassekasse, på alle gavlvegger er det påført 10 cm mer overdekning, samt elektrokjemisk realkalisering av tak gjestegarasje, og nytt polyuretanbelegg på garasje gulv over gjestegarasjene. Arbeidet pågikk til 2000

1999: Omlegging av TV-Kabelnettet til bredbånd.

1998: Ombygging og rehabilitering av varmtvannsystemet. Installert gjenvinningsanlegg og varmepumper. Noe etterisolering i garasjen mot kuldebro mot første underetasje.

1992: Vinduer, panel, etterisolering.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 6059 Selskapsnavn: VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980335232

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Vestli Skole.

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:

Anda Blay ble valgt som møteleder

✓ 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 velges Anda Blay. Som protokollvitne velges Nils Arne Øygarden

✓ 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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Vedtatt.

7. Rehabilitering og endring av leiligheter

Det er tilfeller hvor seksjonseier har fått skader på sin seksjon på grunn av manglende vedlikehold og/eller utbedringer som ikke er utført av fagfolk og etter gjeldende forskrifter for våtrom og elektrisk anlegg. Styret foreslår endring i vedtektene under kapittel 5. Vedlikeholdsplikt ved å legge til to nye punkt: punkt (11) og (12). Disse fremgår allerede i husordensregler / trivselsregler:

(11) All rehabilitering og vedlikehold av våtrom og elektrisk anlegg skal utføres av autorisert fagpersonell og i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseier er ansvarlig for dette.

(12) Kobling av vaskemaskin eller oppvaskmaskin til varmtvann er ikke tillatt. Det er heller ikke lov å koble ventilator eller annet utstyr/maskiner til sameiets ventilasjonssystem. Dersom dette er gjennomført må seksjonseier omgjøre dette for egen regning. Dersom seksjonseier ikke endrer, vil sameie gjennomføre endringen for seksjonseiers regning.

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner foreslåtte endringer i vedtekter.

✓ Vedtatt.

8. Endre trivselsreglene

Det er behov for å endre trivselsreglene slik at de stemmer med dagens rutiner. Styret foreslår å endre tekst i § 20.1 navneskilt og § 4.4 forsikring.

§ 20.1 Navneskilt:

Beboer plikter å bekoste navneskilt på postkasse. Skiltene bestilles av vaktmester, regningen blir sendt beboer. Skilt på postkasse skal ikke bestå av flere navn enn det er plass til i feltet. FORNAVN + ETTERNAVN på beboer. Ekstralapper på postkassen er ikke tillatt. På ringetablået skal det stå ETTERNAVN med eventuelt FORBOKSTAV i FORNAVN på grunn av plasshensyn. Hver seksjon har plass til 4 navn. Navn som ønskes på ringetablået meldes til vaktmester eller styret, som gjør den elektroniske installeringen.

Forslag til ny tekst

§ 20.1 Navneskilt:

Beboer plikter å bekoste navneskilt på postkasse. Skiltene bestilles av styret, regningen blir sendt beboer. Skilt på postkasse skal ikke bestå av flere navn enn det er plass til i feltet. FORNAVN + ETTERNAVN på beboer. Det skal kun være navneskilt etter gjeldende format på postkassen, det er ikke lov å sette opp egne navneskilt/lapper på postkassen. Dersom styret må fjerne egne navneskilt/lapper vil det skje for beboers regning. På ringetablået skal det stå leilighetsnummer.

§4.4 Forsikring:

Beboer melder oppståtte skader til vaktmester/OBOS. Sameiet har avtale med forsikringsavdelingen i OBOS som tar seg av saksbehandlingen overfor forsikringsselskapet. Sameiet har lagt inn følgende krav overfor forsikringsavdelingen i OBOS:

- Det skal kun brukes godkjente entreprenører til reparasjonene.
- Skadebeløp utbetales ikke til seksjonseier.
- Forsikringsselskapet bestiller entreprenør for utførelse av reparasjonene etter takstrapportens beskrivelse fra forsikringsselskapet.

Forslag til ny tekst

§4.4 Forsikring:

Beboer melder oppståtte skader til styret. Sameiet har avtale med forsikringsselskap som tar seg av saksbehandlingen. Sameiet har lagt inn følgende krav overfor forsikringsselskapet:

- Det skal kun brukes godkjente entreprenører til reparasjonene.
- Skadebeløp utbetales ikke til seksjonseier.

Forsikringsselskapet bestiller entreprenør for utførelse av reparasjonene etter takstrapportens beskrivelse fra forsikringsselskapet.

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner å endring av tekst i §20.1 og §4.4

✓ Vedtatt.

9. Nedbetaling av ladeinfrastruktur

Tidligere styret har innført en ordning om innbetaling av infrastruktur for alle som ønsker lading på kr 7.500. Ved etablering av ladeanlegget så ble det ikke tatt opp eget lån for dette, men det inngikk i ett større lån. Innbetalingen for ladeanlegg går derfor ikke til nedbetaling av infrastrukturen, men som en inntekt til sameiet. For å rydde opp i dette vil styret legge frem to forslag:

Forslag 1: Refundere alle de som har betalt inn, dette innebærer en ekstrakostnad for sameiet på ca 250.000.

Forslag 2: Alle seksjonseiere som ikke har betalt for infrastruktur betaler inn NOK 7.500 som blir betalt inn på gjelden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Refundere alle de som har betalt inn, dette innebærer en ekstrakostnad for sameiet på ca 250.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Alle seksjonseiere som ikke har betalt for infrastruktur betaler inn NOK 7.500 som blir direkte nedbetalt på gjelden.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Saken forkastes

✗ Ikke vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Forslag til styret:

Styreleder: Toya Brenna, velges for 2 år

Styremedlem: Hege Sagplass, velges for 2 år

Syed S. Hussain, velges for 2 år

Unni Holmen, velges for 2 år

Valg av 2 varamedlem:

Zafar Iqbal, velges for 1 år

Arne Muggerud, velges for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Toya Brenna

Følgende stilte til valg:

Toya Brenna

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Unni Holmen

Syed S. Hussain

Hege Sagplass

Følgende stilte til valg:

Unni Holmen

Syed S. Hussain

Hege Sagplass

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Zafar Iqbal

Arne Muggerud

Følgende stilte til valg:

Zafar Iqbal
Arne Muggerud



VEDTEKTER
for
Vestliberget Boligsameie, org. nr. 980 335 232

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24.4.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 03.04.14. endret 29.06-07, 23.04.24. Sist endret årsmøte 09.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestliberget Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.05.85.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 204 boligseksjoner på eiendommen gnr. 99, 103 i Oslo kommune.

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

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

(4) Hver seksjonseier skal ha adgang til å disponere en bod og en garasje plass. Hver oppgang disponerer dessuten 2 - to - uteboder/sykkelboder.

(5) Området utenfor bygningskroppen er pr. definisjon sameiets fellesareal. Det nærmeste området fra bygningskroppen kan disponeres av seksjonseier så lenge seksjonseier holder dette området i orden og sørger for inngjerding og vedlikehold i henhold til sameiets vedlikeholdsplaner og instruks.

Dersom dette ikke oppfylles kan området benyttes som sameiets fellesareal.

Stakittgjerdene vedlikeholdes av seksjonseier. Ved utskifting og vedlikehold holder sameiet maling og materiale.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden og er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke juridiske personer som hadde mer enn to andeler i Vestliberget Borettslag ved overgang til sameie, samt følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak

på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle sameiere plikter å kjøpe en garasjeplass til sin seksjon. Ingen kan eie mer enn en garasjeplass til en seksjon. Hver garasjeplass har et plassnummer og denne plassen skal alltid følge leiligheten. Dersom to sameiere velger å bytte plass, er dette tidsbegrenset. Senest ved salg av eierseksjon skal man bytte tilbake til opprinnelig plass. (pr. 26.04.2011)

Usolgte garasjeplasser disponeres av styret/Bo- og trivselskomiteen som har rett til å leie ut til markedspris til inntekt for boligsameiet.

En garasjeplass kan bare selges sammen med eierseksjonen.

Alle sameiere skal ha adgang til hovedgarasjen og skal ha nøkkel til anlegget. Disse selges og distribueres gjennom styret/Bo- og trivselskomiteen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Eksempelvis løpende vedlikehold/reparasjoner og maling av mur og treverk som følger boenheten på balkong/terrasse entrédør med tilhørende listverk og terskel og gjerde utenfor egen seksjon i nederste leilighet. Sameiet holder treverk, beis og maling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) All rehabilitering og vedlikehold av våtrom og elektrisk anlegg skal utføres av autorisert fagpersonell og i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseier er ansvarlig for dette.

(13) Kobling av vaskemaskin eller oppvaskmaskin til varmtvann er ikke tillatt. Det er heller ikke lov å koble ventilator eller annet utstyr/maskiner til sameiets ventilasjonssystem. Dersom dette er gjennomført må seksjonseier omgjøre dette for egen regning. Dersom seksjonseier ikke endrer, vil sameie gjennomføre endringen for seksjonseiers regning.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) Garasje og TV fordeles etter nytte med lik kostnad per seksjon.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges minst to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

(5) Årsmøte må samtykke med kvalifisert flertall (2/3 deler) til at seksjonseier kan «bygge om, eller annen måte tilrettelegge, bruksenhet til bolig for flere personer enn det som er vanlig for boliger med tilsvarende størrelse og romløsning (hybelifisering).

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**10-1 Forretningsfører**

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

TRIVSELSREGLER FOR VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE

*Trivselsreglene er vedtatt på ordinært årsmøte den 26. april 2019 og erstatter opprinnelige
Trivselsregler av 26. april 2012. Endret 07.10.20. Sist endret 09.04.2025.*

INNHALDSFORTEGNELSE

§ 1	Renhold og orden
§ 2	Søppelstasjoner
§ 3	Boder og sykkelboder
§ 4	Vannkraner, avløp, lekkasjer og forsikring
§ 5	Tørking og lufting av tøy
§ 6	Bruk av utearealet
§ 7	Ytterdøren
§ 8	Regler om ro i leiligheten
§ 9	Dyrehold
§ 10	Motorkjøretøy – garasjeanleggene – parkering
§ 11	Hvem gjelder trivselsreglene for
§ 12	Rehabilitering og endring av leiligheten
§ 13	Ansvar
§ 14	Klage over brudd på trivselsreglene
§ 15	Oppgangsverter
§ 16	Grilling
§ 17	Brannvernutstyr
§ 18	Kabel-tv og parabolantenner
§ 19	Utleie av leilighet
§ 20	Navneskilt på postkasse og utvendig ringetablå
§ 21	Nøkler til leilighet
§ 22	Betalingsbom

§ 1 RENHOLD OG ORDEN

1.1 Trapper

Sameiet har avtale med vaskefirma om vask av trappegang, inngangsparti og vinduer i inngangsparti.

Bodene omfattes ikke av vaskeavtalen. Bodganger rengjøres av bodbrukerne etter behov. Derfor gjelder følgende uansett vaskeordning: Bodganger rengjøres hver tredje måned etter tur av bodbruker. Gulver og trapper i oppgangen skal bones ved behov.

1.2 Sportsutstyr, barnevogner

Sykler, ski, kjelker o.l. skal ikke settes i trapperom eller på gangbroer, men kan plasseres i utebodene eller i egen bod. Barnevogner som er i bruk, og eventuelle tekniske hjelpemidler som rullator etc., kan plasseres på dertil oppmerkede plasser i 1. etasje.

Det er ikke tillatt å sette skotøy eller annet på gangen.

1.3 Skrot og avfall

Skrot, kasserte gjenstander og avfall må ikke settes i trapper, kjellerganger eller rom, eller hensettes annet sted på sameiets område.

1.4 Veggdyr

Oppdages det veggdyr i en leilighet, skal det straks meldes til vaktmester/styret, som sørger for forskriftsmessig utrydning av skadedyrene.

§ 2 SØPPELSTASJONER

Søppelcontainerne merket restavfall skal kun brukes til restavfall, matavfall og plastemballasje, pakket i samsvar med de kommunale sorteringsreglene.

Papp og papir kastes i containere merket papir.

Container til glass og metall finnes i det midterste søppelpunktet.

Brannfarlige stoffer, kjemikalier og alt spesialavfall må ikke kastes i sameiets vanlige containere, men fraktes til kommunens mottak for spesialavfall.

§ 3 OPPBEVARINGSBODER OG SYKKELBODER

3.1 Orden og renhold

Boder skal holdes rene og i orden. Avfall, søppel eller annet som kan volde fare eller ulempe for andre, skal ikke oppbevares i oppbevaringsboder eller sykkelboder.

Lagring i bodganger er strengt forbudt.

3.1.1 Sykkelboder er utendørsbodene på hver side av asfaltert areale mellom blokkene. Sykkelbodene endrer navn til sportsboder. Utover oppbevaring av sykler/sparkesykler kan bodene om vinteren også benyttes til ski og akebrett.

3.2 Brannfarlige stoffer

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stoffer i bodene, som gass, propangass til grill, bensin, olje, løsningsmidler eller annet i strid med brannvesenets forskrifter. Bildekk skal ikke oppbevares i boder, men leveres til lagring i boligsameiets dekkrom hvis man ønsker det.

- 3.3 Bart lys, ild og røyking
Røyking og bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat o.l. er forbudt i boder, sykkelboder og inne i oppgangene. Det er også forbudt å kaste sigarettene ut fra terrassene.
- 3.4 Arbeid på og oppbevaring av motorkjøretøyer
Det er forbudt å oppbevare motorsykkel, moped eller scooter i boder eller sykkelboder.
- 3.5 Lås
Hoveddører til fellesboder i trappeoppgangene skal alltid være låst. Døren til fellesboder skal være låst når den forlates av eier.
- § 4 VANNKRANER, AVLØP, LEKKASJER OG FORSIKRING
- 4.1 Pakking av kraner
Vannkraner som lekker eller volder støy skal pakkes om eller skiftes så snart som mulig. Ved lekkasje fra røropplegg eller avløp varsles vaktmester umiddelbart.
- 4.2 Avløpsrør
Beboerne plikter å forhindre at avløpsrør og sluk på terrasser ikke tilstoppes og forårsaker overvannsskader.
- 4.3 Oppvask- og vaskemaskiner
Maskinene må brukes med omtanke, og ikke etter kl. 22.00, såvel for å hindre vannskade, som av hensyn til naboene som kan sjeneres av støy. Tilførsels- og avløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene.
Leiligheten skal ikke forlates så lenge maskin(er) er i gang, for at eventuell vannlekkasje kan oppdages før skade oppstår. Maskinene må kun tilkoples kaldtvannet, og med godkjent tilkopling.
- 4.4 Forsikring
Beboer melder oppståtte skader til styret. Sameiet har avtale med forsikringsselskap som tar seg av saksbehandlingen. Sameiet har lagt inn følgende krav overfor forsikringsselskapet:
- Det skal kun brukes godkjente entreprenører til reparasjonene.
 - Skadebeløp utbetales ikke til seksjonseier.
- Forsikringsselskapet bestiller entreprenør for utførelse av reparasjonene etter takstrappertens beskrivelse fra forsikringsselskapet.
- § 5 TØRKING OG LUFTING AV TØY
- 5.1 Det er ikke tillatt å henge tøyvask på terrassene mellom kl. 19.00 på dagen før søn- og helligdager og til neste virkedagsmorgen.
- 5.2 Klessnorer er ikke tillatt hengt høyere enn rekkverket på terrasse eller veranda. Klessnorer tas ned etter bruk. Enkle tørkestativ kan benyttes.
- 5.3 Terrasser skal ikke brukes til banking og risting av tepper eller annet tøy. Bruk

oppsatte bankestativ.

§ 6 BRUK AV UTEAREALET

6.1 Beplantninger og andre anlegg

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg som plener, gelendere, gjerder, lekeutstyr og annet ikke skades. Snarveier over plenene til underetasjene skal ikke opparbeides.

6.2 Sjenerende fotballsparking, ballslåing og lignende mot vegger og vinduer i inngangspartiet er forbudt.

Sjenerende ballaktiviteter på platåene er forbudt.

6.3 Leiligheter med utgang på bakkenivå

Området utenfor bygningskroppen er sameiets fellesareal. Det nærmeste området fra bygningskroppen kan disponeres av sameier så lenge sameier holder dette området i orden og sørger for inngjerding og vedlikehold ihht. sameiets instruksjoner. Dersom dette ikke oppfylles, kan området benyttes som sameiets fellesareal. Ved utskifting og vedlikehold holder sameiet materialer.

6.4 Snørydding på terrassene

Det er viktig å holde terrassene mest mulig fri for snø for å unngå vanninntrengning under tøvær. Unngå at det ligger snø inn mot husvegg, da smeltevannet kan trenge seg inn. Hold renna ren til enhver tid slik at smeltevannet ikke renner over golvet. Ta hensyn til naboene under når snø kastes ut fra terrassen.

§ 7 YTTERDØREN

7.1 Ytterdøren skal holdes låst hele døgnet rundt. Dersom det er behov for å la døren stå åpen en kort stund, f.eks. ved flytting, pass på at ingen uvedkommende slipper inn i oppgangen.

§ 8 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

8.1 Musikkanlegg og musikkinstrumenter

Leiligheten skal brukes på en slik måte at andre ikke unødvendig sjeneres av støy. Musikkanlegg, radio, TV og musikkinstrumenter må ikke lyde så høyt at de sjenerer naboene. Høytalere og musikkinstrumenter – pianoer – må ikke plasseres med direkte kontakt til vegg eller gulv uten lydabsorberende fôring eller isolasjon. Ved bruk for åpne vinduer på terrasse eller utendørs, skal musikkanlegg, radio o.l. dempes.

8.2 Nattero

Det skal være nattero mellom kl. 23.00-07.00. På søn- og helligdager skal det være ro til kl 10.00.

8.3 Ved selskaper etter kl. 23.00 skal det tas særlig hensyn til naboer.

Musikkanlegg, radio, TV o.l. må dempes, og sang, dans, høylydt tale samt bruk av musikkinstrumenter må unngås.

8.4 Ved større selskapeligheter skal naboer varsles.

8.5 Musikkøving

Musikkøving må ikke finne sted etter kl. 21.00, og ikke på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning må ikke drives i leiligheten uten avtale med styret.

8.6 Banking og boring

Banking, boring og snekring og annet støyvoldende arbeid er ikke tillatt etter kl. 21.00 på mandag-fredag og etter kl. 17.00 på lørdag. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det helt forbudt.

- 8.7 Ved oppussing av leiligheter som medfører støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

§ 9 DYREHOLD

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre. Det er båndtvang på sameiets fellesområder, og dyreekskrementer skal fjernes straks.

§ 10 MOTORKJØRETØY – GARASJEANLEGGENE – PARKERING

10.1 Garasjeanleggene

Hovedrengjøring av anleggene foretas en gang pr. år – om våren. Under rengjøringen må alle kjøretøyer ut av anleggene. Unnlater noen å etterkomme dette, blir kjøretøyet tauet bort for eiers regning.

10.2 Strøm til elbiler

Alle p-plasser i hovedgarasjen har mulighet for tilkopling av lader for elbil. For å tilkoples, må seksjonseier bestille strømtilgang og lader av sameiet, som fakturerer seksjonseier for infrastrukturkostnaden. Strømforbruket på den enkelte ladestasjon faktureres den enkelte bruker direkte. Kontakt styret eller vaktmester for bestilling av lader.

- 10.3 Hver leilighet har en fast garasje plass. Garasje plassen har et plassnummer, som alltid skal følge leiligheten. Dersom to seksjonseiere velger å bytte plass, er dette tidsbegrenset, og styret må godkjenne det. Senest ved salg av eierseksjon skal man bytte tilbake til opprinnelig plass (pr. 26.04.2011)

- 10.4 Garasje plassene skal ikke brukes til lagring av bildekk, bilvrak og annet søppel. Askebeger skal tømmes i brannsikre beholdere. Styret kan beordre rydding av plassen for seksjonseiers eller leietakers regning.

- 10.5 Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer i garasjen er ikke tillatt.

- 10.6. Gjestegarasjen skal kun brukes til besøksparkering.

10.7 Gangveiene og snuplasser

Kjøring og parkering på sameiets gangveier og snuplasser er bare tillatt i forbindelse med syketransport, lege/helsetjeneste, besøk, transport av uføre, møbeltransport, flytting og transport av tunge kolli. Maksimal hastighet er 5 km/time.

Det er forbudt å kjøre motorsykel, moped eller scooter på gangveiene.

Det er også forbudt å kjøre eller parkere på platåene mellom blokkene.

Sameiets område er kontrollert av parkeringsselskap. Parkering uten aktivitet ved bilen utover 10 minutter, vil føre til avgift fra parkeringsselskapet. Ved nødvendig parkering utover 10 minutter fås parkeringskort hos vaktmester.

10.8 Adkomstdører til garasjeanlegget

Disse dørene skal være låst til enhver tid. Seksjonseier og leietaker som unnlater å låse portene kan bli holdt ansvarlig for skade som oppstår ved at uvedkommende får

adgang til garasjene.
Den låsbare porten til gjestegarasjen skal låses etter bruk.

- 10.9 Parkering i garasjeanlegget
Parkeringsplassene skal være oppmerket. Kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket parkeringsplass. Dispensasjon kan gis av garasjekomiteen for spesielt lange kjøretøy.

Kjøretøy kan allikevel ikke overskride oppmerket plass med mer enn 50 cm i lengderetningen.
Garasjekomiteen har styrets fullmakt til å avvise slik parkering.

- 10.10 Nøkkelsystem i garasjen
Én portnøkkel er utlevert til hver eierseksjon.
Ekstranøkkel kan kjøpes av styret/garasjeutvalget.
Defekt portnøkkel erstattes mot betaling.
Nøkkelsender kodes ut av systemet ved fraflytting.
Tap av nøkkelsender/portnøkkel må meldes til garasjekomiteen umiddelbart for å kodes ut av systemet. Da kan den ikke benyttes av uvedkommende.

- 10.11 Ved bytte eller utleie av garasjeplass
Ved bytte eller utleie av garasjeplasser er seksjonseier forpliktet til å rapportere dette skriftlig til styret/garasjekomiteen.

- 10.12 Utleie av garasjeplass skal fortrinnsvis skje til beboere i Vestliberget Boligsameie og skal meldes til styret/garasjekomiteen.

- 10.13 Video-overvåking i garasjene
Hovedgarasjen og gjestegarasjen har video-overvåking.

§ 11 HVEM GJELDER DISSE FORSKRIFTENE FOR:

- 11.1 Seksjonseierne:
Trivselsreglene gjelder for alle seksjonseierne i Vestliberget Boligsameie, og for enhver som hører til seksjonseiernes husstand.

- 11.2 Leietakere:
Enhver som bebor leilighet i sameiet som leietaker plikter å følge trivselsreglene.

- 11.3 Besøkende:
Enhver seksjonseier eller leietaker som har besøk, skal påse at de besøkende følger våre trivselsregler.

§ 12 REHABILITERING OG ENDRING AV LEILIGHETENE

- 12.1 Det er forbudt å montere kjøkkenventilator til bygningens ventilasjonsanlegg. Endring av leilighetene ved flytting av dører, vegger og annet som medfører forandring av VVS, elektriske installasjoner (herunder varmevifte) eller lignende, må godkjennes av styret, og montering foretas av autoriserte firmaer. Rehabilitering av bad/våtrom skal utføres av autoriserte firmaer slik at det ikke volder skade hos andre. Det er seksjonseiers ansvar at arbeidene er i samsvar med gjeldende forskrifter for våtrom, og at de til enhver tid gjeldende forskrifter følges.

- § 13 **ANSVAR**
Seksjonseieren må erstatte alle skader på eiendommen som skyldes seksjonseieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til leiligheten eller til Vestliberget Boligsameies eiendom.
- § 14 **KLAGE OVER BRUDD PÅ TRIVSELSSREGLENE**
14.1 Muntlig klage
Når det er mulig, bør den som ønsker å klage over et forhold rette direkte muntlig henvendelse til den det klages over.
- 14.2 Skriftlig klage
Skriftlig klage kan rettes til styret.
Styret behandler kun skriftlige klager.
- § 15 **OPPGANGSVERT**
Årsmøtet kan bestemme at alle, eller de oppganger som ønsker det, har oppgangsverter.
- 15.1 Oppgangsvertordningen gjelder for ett år av gangen.
- 15.2 Seksjonseierne peker ut oppgangsverter på den måten som anses som mest hensiktsmessig, dvs. en ordning som flertallet går inn for i et oppgangsmøte.
- § 16 **GRILLING**
Grilling på terrassen er kun tillatt med elektrisk/gassdrevet grill.
Grillingen skal utføres slik at andre beboere ikke blir sjenert av røyk. Grilling som medfører åpen ild er forbudt.
- § 17 **BRANNVERNUTSTYR**
17.1 I henhold til "Lov om brannvern" og tilhørende forskrifter, skal hver leilighet i sameiet være utstyrt med et 6 kg pulverapparat og en røykvarsler. Det er styrets ansvar at utstyret anskaffes som en engangsanskaffelse.
Brannvern utstyret tilhører sameiet og skal stå igjen i leiligheten ved flytting. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for at utstyret til enhver tid er tilgjengelig og i orden.
- 17.2 Dersom det etter eierskifte blir påvist mangler på brannvern utstyret, må den nye eier snarest sørge for at utstyret bringes i orden. Eventuelle erstatningskrav skal rettes til tidligere eier, og ikke til styret i sameiet.
- § 18 **KABEL-TV OG PARABOLANTENNER**
18.1. Kabel-TV:
Sameiet har ansvar for at det er innført TV-kabler i alle boenheter og det er sameiets plikt å abonnere på en standard programpakke som passer de fleste. Abonnement utenom standardpakken er den enkelte seksjonseiers ansvar.
- Parabol er ikke tillatt montert på sameiets vegger eller tak, men kan eventuelt stå på gulvet, og skal ikke være synlig over terrassekassen. Dersom en seksjonseier ønsker å sette opp egen parabol skal tillatelse innhentes fra styret etter skriftlig søknad. Styret kan innvilge søknaden dersom størrelse og plassering er i tråd med ovennevnte

kriterier og ikke er sjenerende for fasaden.

§ 19 UTLEIE AV LEILIGHET

19.1 Utleie

Salg og utleie av seksjonen skal meddeles styret, eller den styret utpeker til registrering, så snart som mulig før innflytting/overtakelse av seksjonen.

§ 20

§ 20.1

NAVNESKILT PÅ POSTKASSE OG NAVN PÅ UTVENDIG RINGETABLÅ

Navneskilt:

Beboer plikter å bekoste navneskilt på postkasse. Skiltene bestilles av styret, regningen blir sendt beboer. Skilt på postkasse skal ikke bestå av flere navn enn det er plass til i feltet. FORNAVN + ETTERNAVN på beboer. Det skal kun være navneskilt etter gjeldende format på postkassen, det er ikke lov å sette opp egne navneskilt/lapper på postkassen. Dersom styret må fjerne egne navneskilt/lapper vil det skje for beboers regning. På ringetablået skal det stå leilighetsnummer.

§ 21

21.1

NØKLER TIL LEILIGHET

Inngangsnøkler

Nøkler til inngangsdør til oppgangen bestilles av vaktmester.
Nøkler og regning blir så sendt beboer.

§ 22

22.1

BETALINGSBOM/NØKKELBOM

Betalingsbom

Bommen ved innkjøringen til sameiet ved oppgang 33 er en betalingsbom.
Ved innkjøring koster passering kr 20 (ingen betaling ved utkjøring).

22.2

Beboere i sameiet som har spesielle behov kan få refundert utlegget ved henvendelse til garasjekomiteen. Det gis også mulighet å kjøpe, eller leie bomåpner midlertidig, ved fremvisning av legeattest.

Seksjonseierne må ta ansvar for at unødvendig kjøring unngås.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLERST 18** OSLO 5 * 115060

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
13. juni 1979

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 99, bnr. 103, blokk 37, Ragnhild Schibbys vei
49-51-53-55, Oslo 9

Nybygg
Bygningens art

Boligblokk med garasjer

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

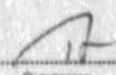
Journalsr.

73/708
Avsluttende synsforretning
22/1-75

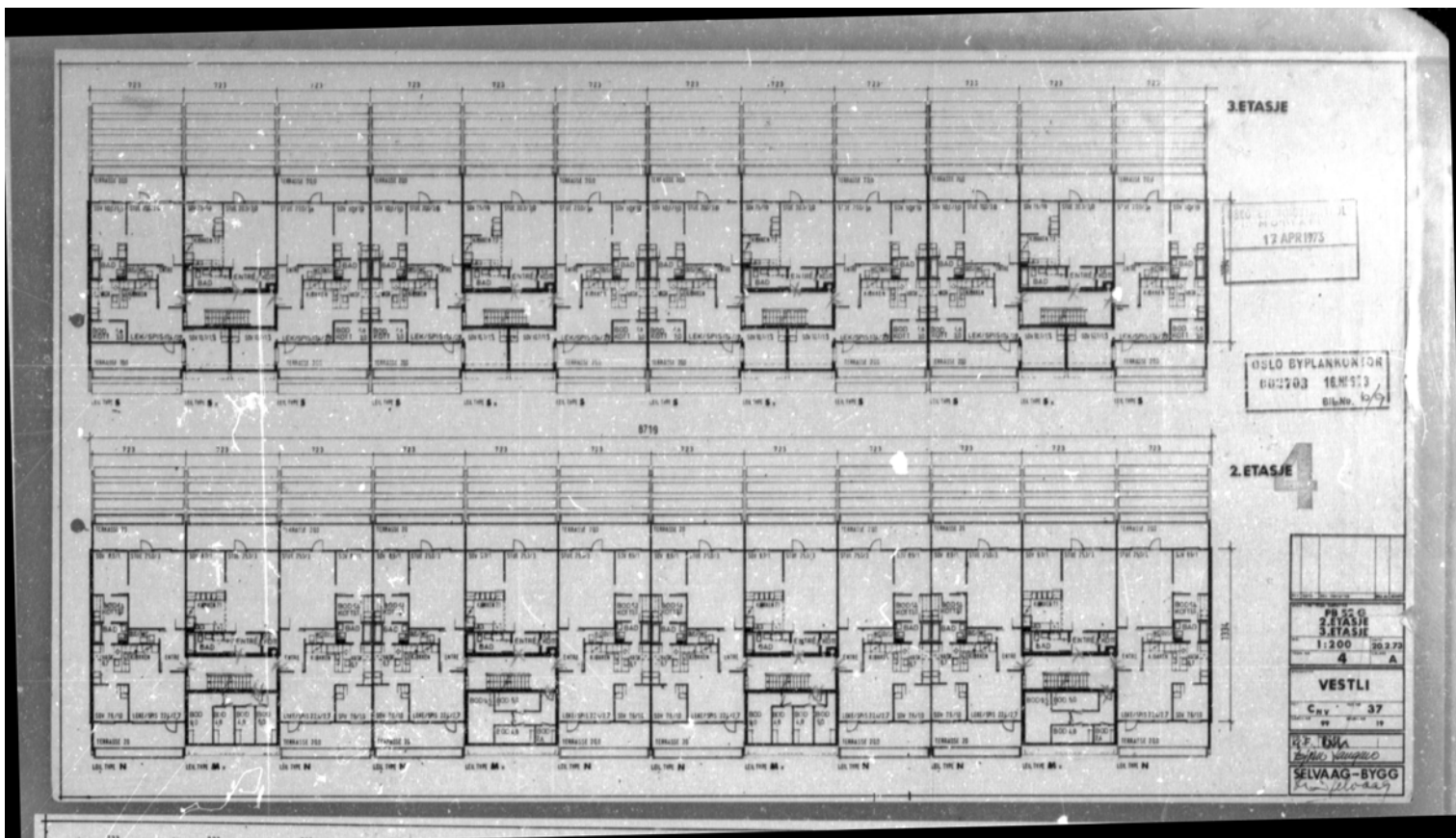
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

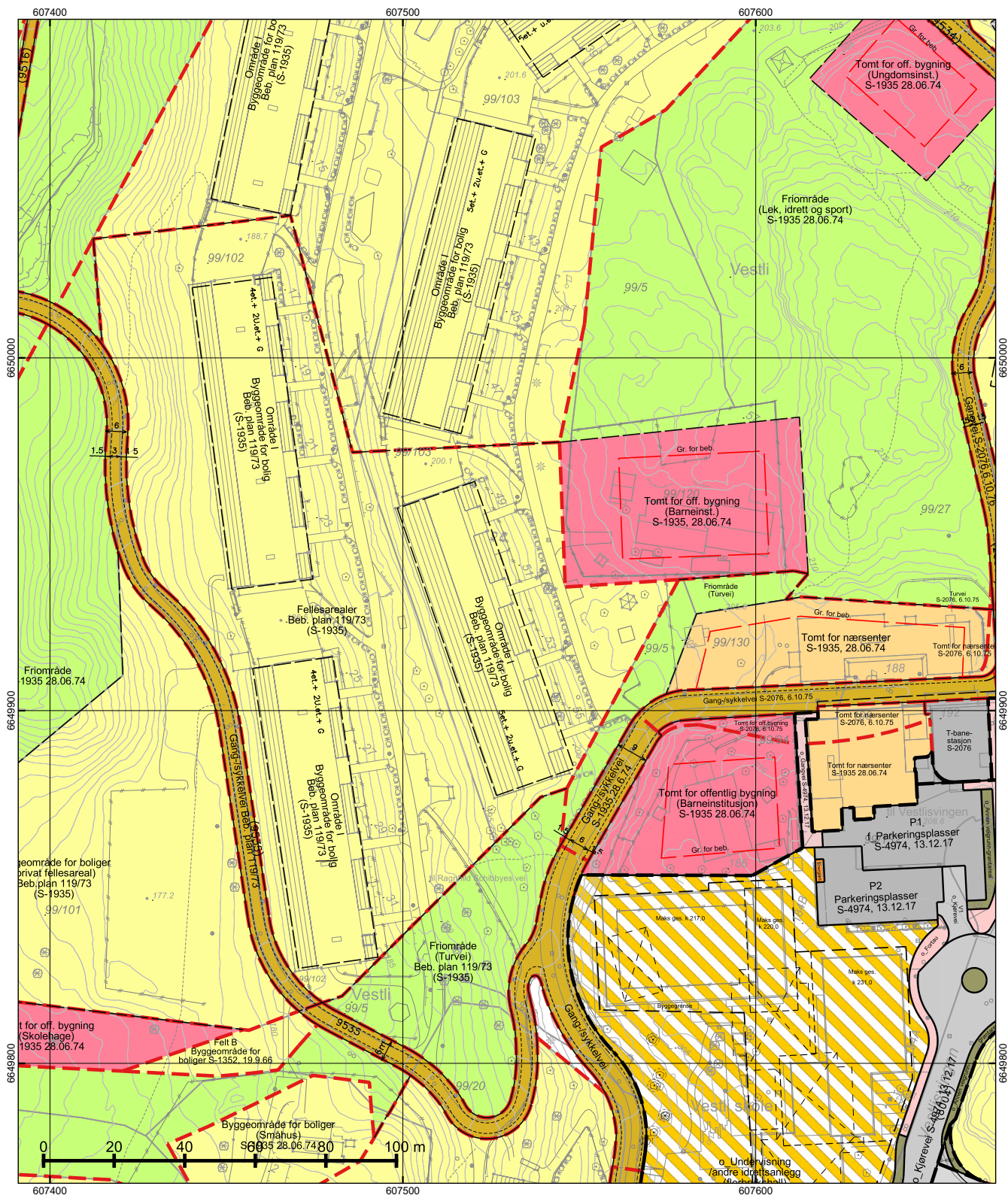
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen


Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



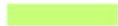
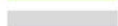
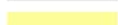
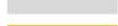
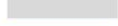
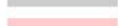


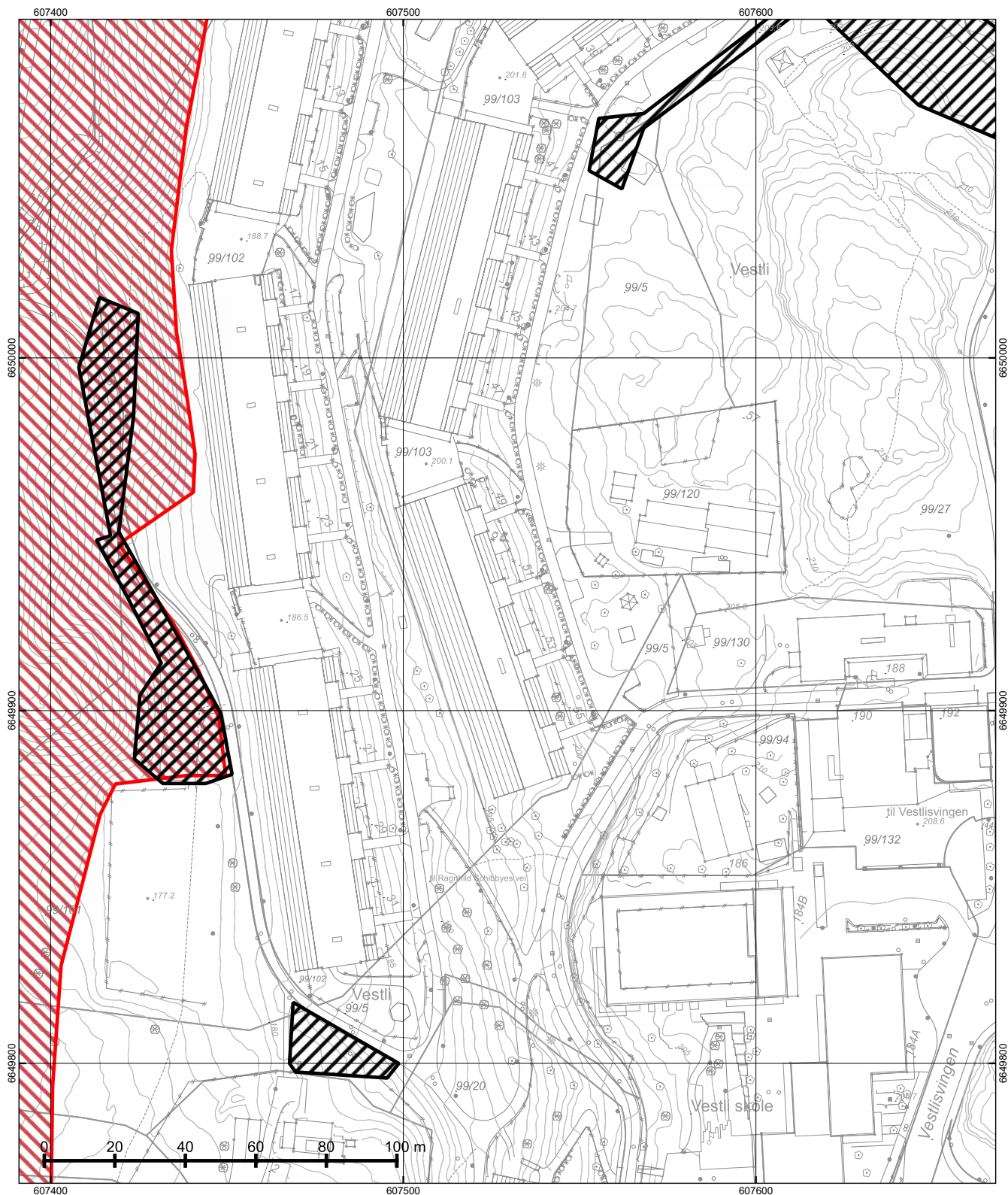
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 11.03.2026 Bruker: tas 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 334395/ 86528367 Adresse: RAGNHILD SCHIBBYES VEI 53 Gnr/Bnr: 99/103 Deres ref.: 14197/ JR@MSAKTV Kommentar:	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
--	---	--

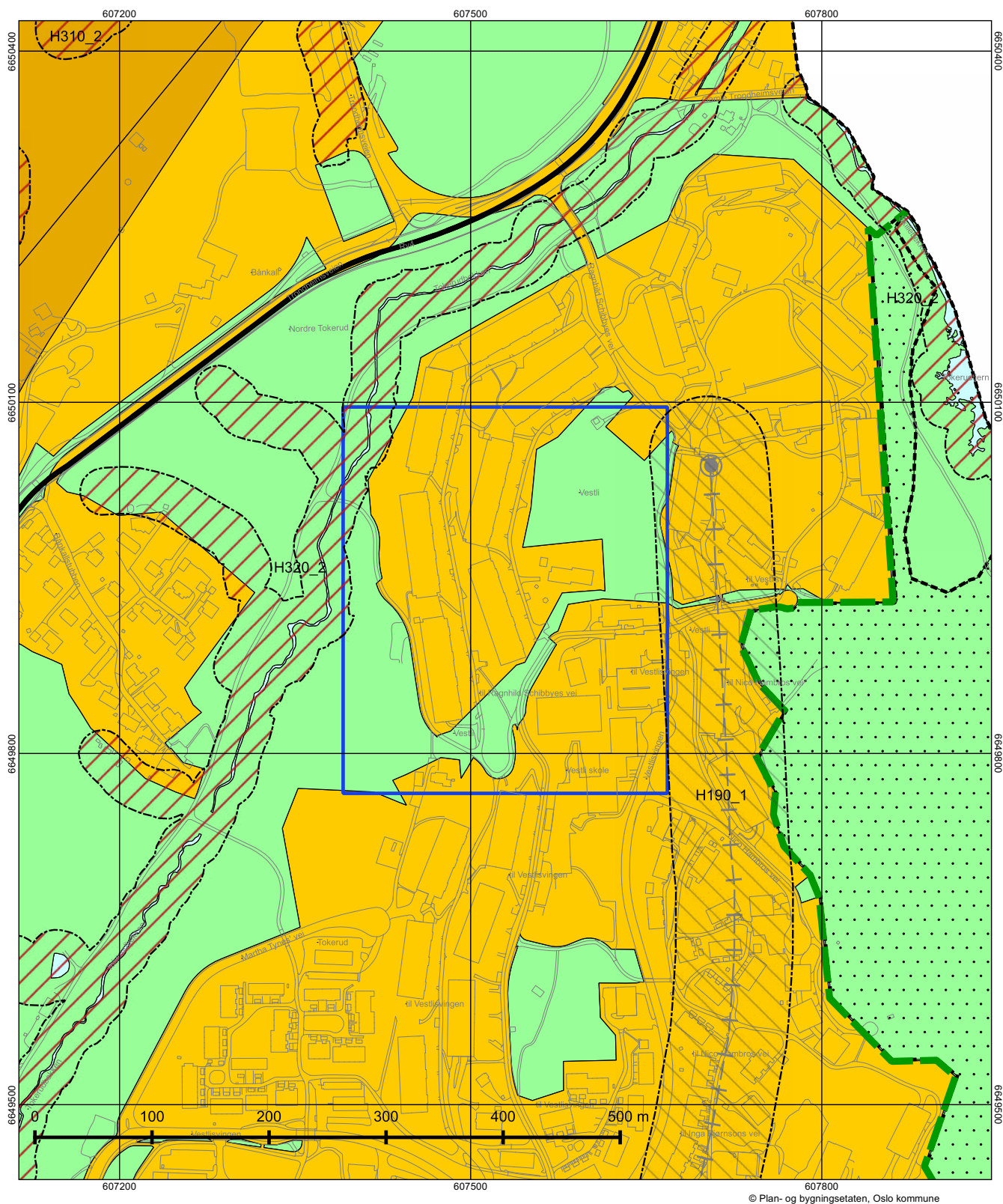
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	141 - Forr./kontor/offentlig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1510 - Energianlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2080 - Parkering
	2082 - Parkeringsplasser
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 11.03.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 334395/ 86528367	Deres ref.: 14197/ JR@MSAKTV
	Adresse: RAGNHILD SCHIBBYES VEI 53	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 99/103	



Oslo

Dato: 11.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 334395/86528367

Deres ref.: 14197/ JR@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



Adresse

Ragnhild Schibbyes vei 53, 0968 OSLO

Dato for energimerking

22.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-273341

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

80707541

Gårdsnummer

99

Bruksnummer

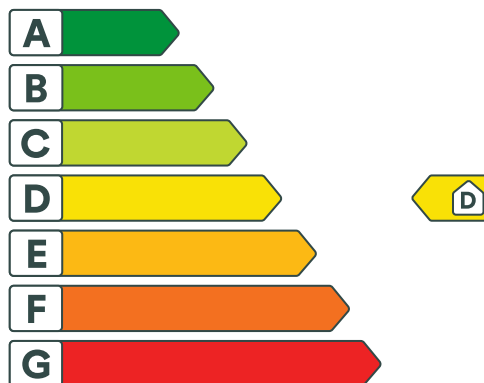
103

Seksjonsnummer

30

Bruksenhetsnummer

H0103



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

169,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

169,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 999 kWh



Ragnhild Schibbyes vei 53, 0968 OSLO



Detaljering

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



Ragnhild Schibbyes vei 53, 0968 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ragnhild Schibbyes vei 53 - Nabolaget Vestliberget - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Vestli Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Vestli T Linje 5B, 5N	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	4 min 0.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	7 min 2.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	18 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

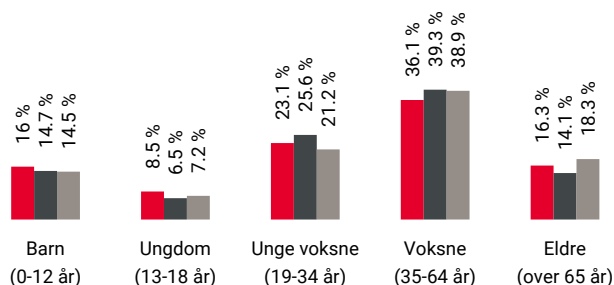
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestliberget	2 388	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestlitoppen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Vestliskaret Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vestli	4 min
Meny Stovner	15 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



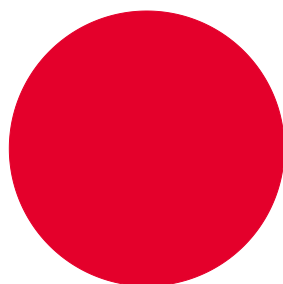
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

⚽ Vestli skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Vestliskrenten balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 Stovner Trimsenter	15 min	🚶
🚴 STOLT Rommen	5 min	🚗

Boligmasse



100% blokk

«Er oppvokst her og har nå bodd her i 29 år nå:-) Veldig fornøyd, har alt jeg trenger i nærheten..»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stovner Senter

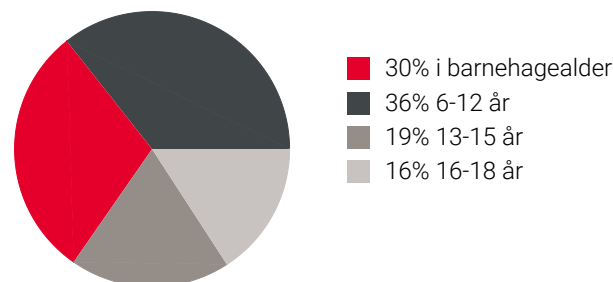
15 min 🚶



Ditt Apotek Vestli

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

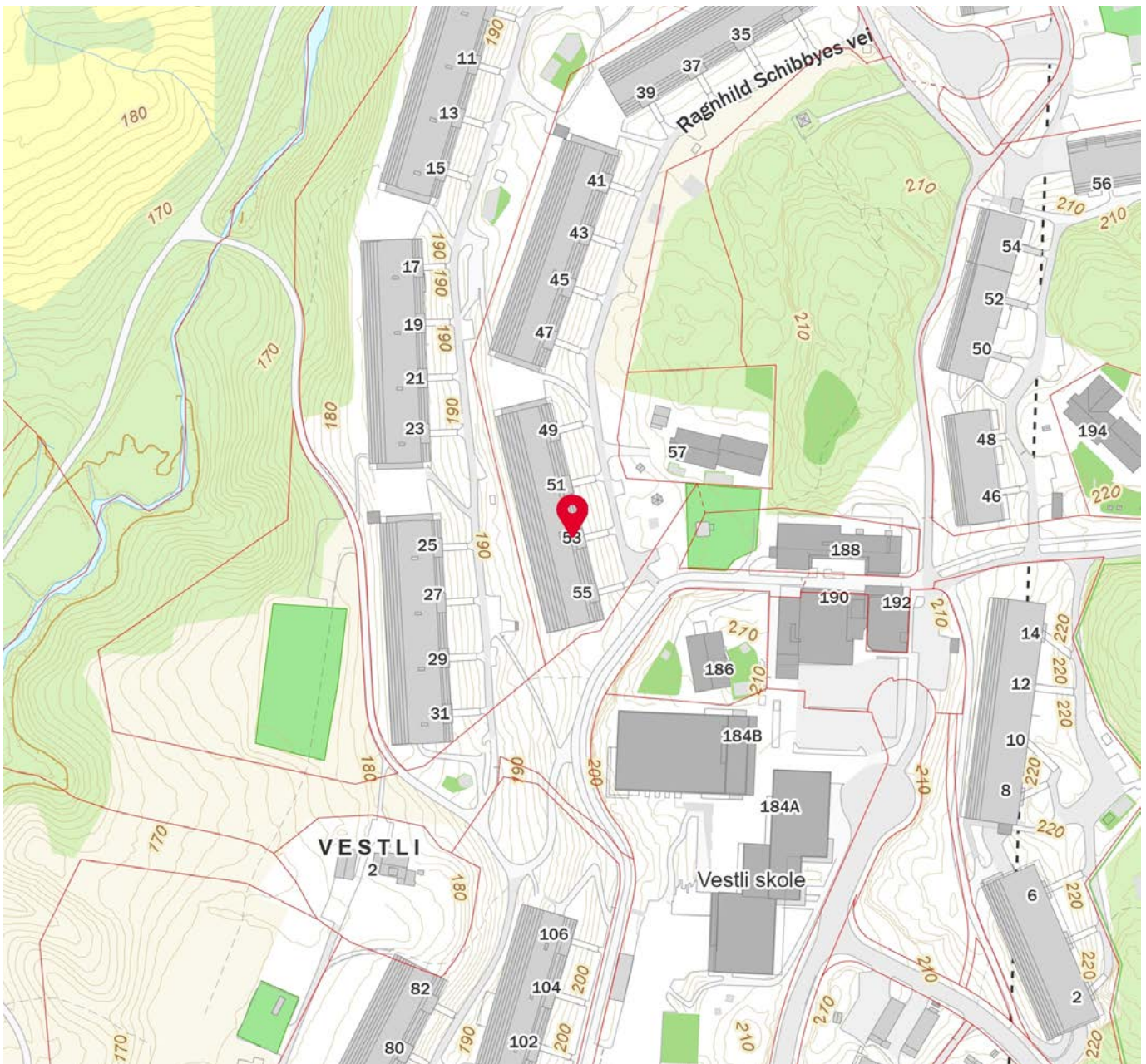
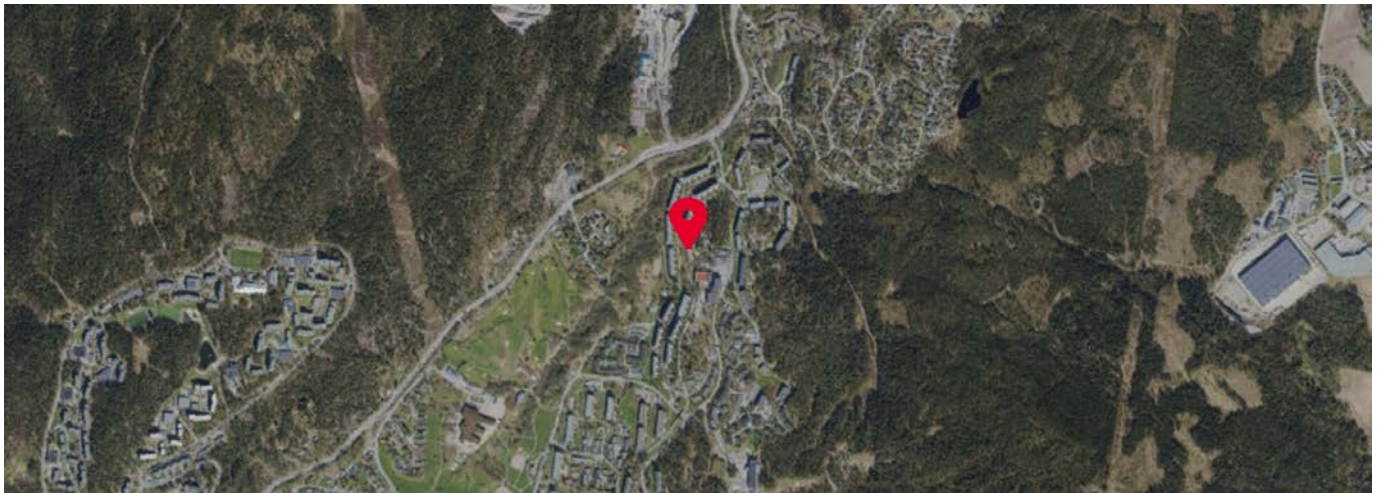
Vestliberget

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ragnhild Schibbyesvei 53
0968 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jøran Sørheim

Oppdragsnummer:

Telefon: 451 97 722
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre