



aktiv.

Vestlisvingen 15, 0986 OSLO

**Stor 3-roms terrasseleilighet med
solrik balkong. Garasjeplass.
Barnevennlig. Nærhet til alt.**



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 109 057,-
Omkostn.: Kr 116 570,-
Total ink omk.: Kr 4 725 627,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Elna Hjellegjerde

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 98/100 kvm
Tomtstr.: 34429.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 44
Snr. 219
Oppdragsnr.: 1104250069

Stor 3-roms terrasseleilighet med solrik balkong

Velkommen til Vestlisvingen 15, en romslig terrasseleilighet med en barnevennlig beliggenhet på Vestli/Stovner med gåavstand til både T-bane, buss og alt av servicetilbud. Kort gangavstand til rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i marka sommer som vinter. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet.

Leiligheten ligger i byggets første underetasje, med enkel adkomst til leiligheten. Boligen inneholder entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue. Det er utgang fra stuen til vestvendt terrasse på ca. 13 m² og en uteplass foran kjøkkenet. I tillegg medfølger det 1 kjellerbod og 1 garasjeplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	75
Andre vedlegg	77
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 98 m² Stue, Kjøkken, Bad/ vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2

-2. etasje

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

13 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. 219. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig to bad. Løsning i dag er et stort bad/ vaskerom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

34429.2 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet har stor opparbeidet tomt som er skrått hellende. Barnevennlige fellesarealer med lekeplasser og sittegrupper internt i sameiet og store grøntområder skjermet for biltrafikk.

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1. juni 1970. Avtalen reguleres hvert 10. år. Vestlifaret Boligsameie betaler en årlig festeavgift på kr 514 500. Festekontrakten utløper 1. juni 2060. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. juni 2060 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten:

Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Forkjøpsrett:

Oslo kommune har forkjøpsrett, jf. vedlegg tinglyst 21.01.1972, til festekontrakten.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 1970.

Fstekontrakt datert

01.06.1970.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Vestli i Oslo kommune med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området har kort vei til fotballbane, idrettshall, lysløype, skiløyper, hesteridning, alpinanlegg, golfbane og treningssenter m.m. Bydelen har også et godt aktivitetstilbud til barn- og ungdom med bl.a. flere speidergrupper, samt nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Liastua, en perle i Gjelleråsmarka ikke langt fra Vestli, er et koselig sted som byr på enkel servering i helgene. Kort vei til Vestli barneskole og Tokerud ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Stovner senter et stort og variert utvalg av butikker og helsetilbud. Lørenskog, med både Triaden og Metro kjøpesenter, samt Strømmen Storsenter, ligger også godt innen rekkevidde. Det er også kort vei til Oslo sentrum via kollektivtransport. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Ved å benytte bil tar det ca. 15-20 min til Lillestrøm, ca 18 min til Oslo S ca 29 min til Oslo lufthavn, samt ca 30 min til Sandvika.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Terrasseblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner med betongelementer og etasjeskille i betong. Bindingsverk mellom elementene med utvendig liggende kledning. Flatt tak tekket med papp e.l.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 9

Antall måneder 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Varmekabler i baderomsgulv virker ikke.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Drenering av utvendig inngangsparti. Arbeid utført av: Borettslags regi.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1. Underetasje: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, entré og 2 soverom.

2. Underetasje: Bod.

Standard

Stue

Romslig stue med spiseplass og utgang til terrasse. Meget gode lys- og solforhold fra terrasse med kveldssol.

Kjøkken

Separat kjøkken med innredning fra 2005. Profilerte fronter, oppvaskkum i stål, ventilator og fliser mellom benkeplate og overskap. Integrert platetopp/stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Varmekabler i gulv.

Soverom 1

Romslig soverom med inngang fra entre. Plass til seng og garderobeskap.

Soverom 2

Hovedsoverom med inngang fra stuen. Meget romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det er egen inngang fra soverom til bad/wc.

Bad/wc

Flislagt bad/wc med boblebadekar, dusjnisje med glass skjermvegg, veggmontert wc, servant på benkeskap, vaskedel med over- og underskap samt opplegg for vaskemaskin. 200 liter varmtvannsbereder installert.

Boligen disponerer en bod i kjeller.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Sameiet har inngått en kollektivavtale med Telia (TV og bredbånd).

Parkering

Garasje plass følger seksjonen. Ohmia Charging AS (tidligere Morel AS) er leverandør for lading av elbiler. Dette medfører at Ohmia Charging AS eier og har ansvaret for oppdateringer og vedlikehold av elbilladeranlegget.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8764555

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på kjøkken.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 214 050

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 856 199

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

7/2179

Felleskostnader inkluderer

Kabel-TV og internett (Telia Start og 50/10 mb), nedbetaling av fellesgjeld, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring samt generell drift og forretningsførsel.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Andel Fellesgjeld

Kr 109 057

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
03.07.2025

Andel fellesformue
Kr 19 324

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Vestlifaret Boligsameie

Organisasjonsnummer
971438657

Om sameiet

Sameiet består av 263 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vestlifaret Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971438657, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 99, 44.
Sameiets hjemmeadresse: www.vestlifaret.no.

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

Parabolantenne: Tillates ikke oppsatt, se pkt. 5.8 i husordensreglene.

Lading elbiler: Sameiet har inngått avtale med Ohmia Charging AS (tidligere Morel AS) om lading av elbiler. Dette medfører at Ohmia Charging AS eier og har ansvaret for oppdateringer og vedlikehold av elbilladeranlegget.

Styrets oppsummering for 2024

Styret har i 2024 hatt 12 styremøter. På hvert møte har enhver blokk kontakt kommet med sine saker og ønsker. Dette har fungert utmerket og blokk kontaktene som også er styremedlemmer har gjort en formidabel jobb. Styreleder har igangsatt fremtidsrettet planlegging. Styret har samlet inn pristilbud og tilstandsrapport o.l for å kunne planlegge fremtidig vedlikeholdsprosjekter. Det har også vært diskusjoner og overveininger i forhold til dagens økonomi og sameiets økonomi i fremtiden. Vi har hatt rekord salg av boliger og vår dyreste bolig ble solgt til 4,6 millioner.

I 2024 startet vi året med terrasse utbedringer. Dette ble vel gjennomført. Som informert om tidligere ble nord-veggene malt og taket ble utbedret. Dette var vi fornøyde med. Vaktmester fikk ny plenklipper. Vi gjennomførte kontainer dager på alle blokkene og dugnadsdager som også var vel gjennomførte. Noe mangel av engasjement fra en del eiere, men det forventes i et stort sameie. Styret må gjøre seg noen tanker når det gjelder å engasjere flere til dugnad. Obos har forslag om å fakturere for fravær.

Deretter ble det tydelig for oss i styret at renholds kvaliteten var ikke tilstrekkelig. Etter mye diskusjon med daværende renholds firma bestemte styret seg for å bytte renholds firma til Renholdsbyrået AS. De vasker hver onsdag. Per dags dato har det ikke vært noen klager og styret har vært fornøyd. Kjellere og vegger i oppganger er vasket etter forespørsel fra styret.

Forsøpling er et vedvarende problem i vårt sameie. I 2024 fakturerte vi flere for forsøpling. Dette ser ut å måtte gjøres oftere da det ikke ser ut til å ha full effekt. Styret har varslet før fakturering tidligere. Dette slutter vi med. Vi sender direkte faktura til eier eller leietager. Er det bevitnet av oss i styret og sett på kamera så bruker vi ikke energi på å varsle. Det må være en felles forståelse for at søppel hører til i avfallsbeholder og ikke utenfor. Vi er også enige i styret at vi ønsker orden i våre fellesarealer. Det har over tid vært et stort problem med at andre enn oss i sameiet har tatt i bruk våre parkeringsplasser.

Vi har også jobbet en del med å gi ut parkeringstillatelser gjennom hele året både for besøkende og beboere. Lapper mistes og misbrukes. Vi kom frem til at vi må ha et digitalt system. Styreleder har vært i kontakt med flere parkeringsselskaper og fant raskt ut at det koster. Det koster penger som sameiet bør bruke smartere og heller på vedlikehold. Styret har med dette besluttet digitalt parkeringssystem. Dette har skapt en del støy, men også vist seg å være svært effektivt for våre ubudne gjester. Vaktmester har for første gang på flere år kunnet både måke og strø i parkeringene. Ikke minst har vi nå oversikt over de som bor her og ikke er eiere. Dette var en bonus vi så frem til. Parkering krevde stor endring og vi i styret har jobbet i alle døgnets tider for å få dette gjennomført. Vi har også med dette endret gjesteparkeringen til 3 døgn med 3 døgn karantene for at våre beboere skal kunne få gjester gjennom helgene. Endringer skaper alltid støy, men styret var forberedt og møtte på med godt pågangsmot.

Flere endringer ble også gjennomført og med dagens økonomi så man seg nødt til å gå gjennom alle inntektene til sameiet. Selvaag har utført en tilstandsrapport i vårt sameie. Dette er vår motivator til å samle inn penger for å utbedre og vedlikeholde sameiet vårt fremover. Med dette var det mange punkter som man må planlegge i de neste 10 årene. Ingenting skjer på en dag, men styret tar et år om gangen og vil holde alle eierne informert gjennom vibbo.

Informasjon fra styret: Drenering og oppussing av festlokalet er gjennomført og det er tatt opp lån uten å måtte øke. Vi har tenkt å starte rør prosjektet i 2026 og angående økning av felleskostnader prøver vi å unngå det. Det er en vurdering vi må ta når vi tar opp lån for å gjennomføre. Men oppussing av rørene er nødvendig og økning kommer i andre rekke av nødvendigheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207793884
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 26 683 492,00
Innfrielsesdato: 30.11.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208589059
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 1 998 529,00
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Tillatt. Se vedlagte husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 44, seksjonsnummer 219 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:

301/99/44/219:

02.01.1973 - Dokumentnr: 28 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

31.12.1985 - Dokumentnr: 80980 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1970 - Dokumentnr: 9944 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra gnr 99 bnr 49

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:44

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

31.12.1985 - Dokumentnr: 80980 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 219
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/2179
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 264 SEKSJONER
SEKSJON 1-185 OG 187-264 HAR ANDEL I SNR 186

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokker med garasje og tilfluktsrom datert 14.02.1973.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendringer datert 19.06.2018.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men det er avvik fra disse: opprinnelig to bad. Løsning i dag er et stort bad/vaskerom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.02.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan 28068 datert 31.07.1968 med tilhørende reguleringsbestemmelser S-1352 og S-1564.

Adgang til utleie

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

109 057 (Andel av fellesgjeld)

4 609 057 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

115 220 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

116 570 (Omkostninger totalt)

127 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 725 627 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 736 527 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 739 327 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 570

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Ansvarlig megler bistås av

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

12.08.2025





Vestlisvingen 15

Underetasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D











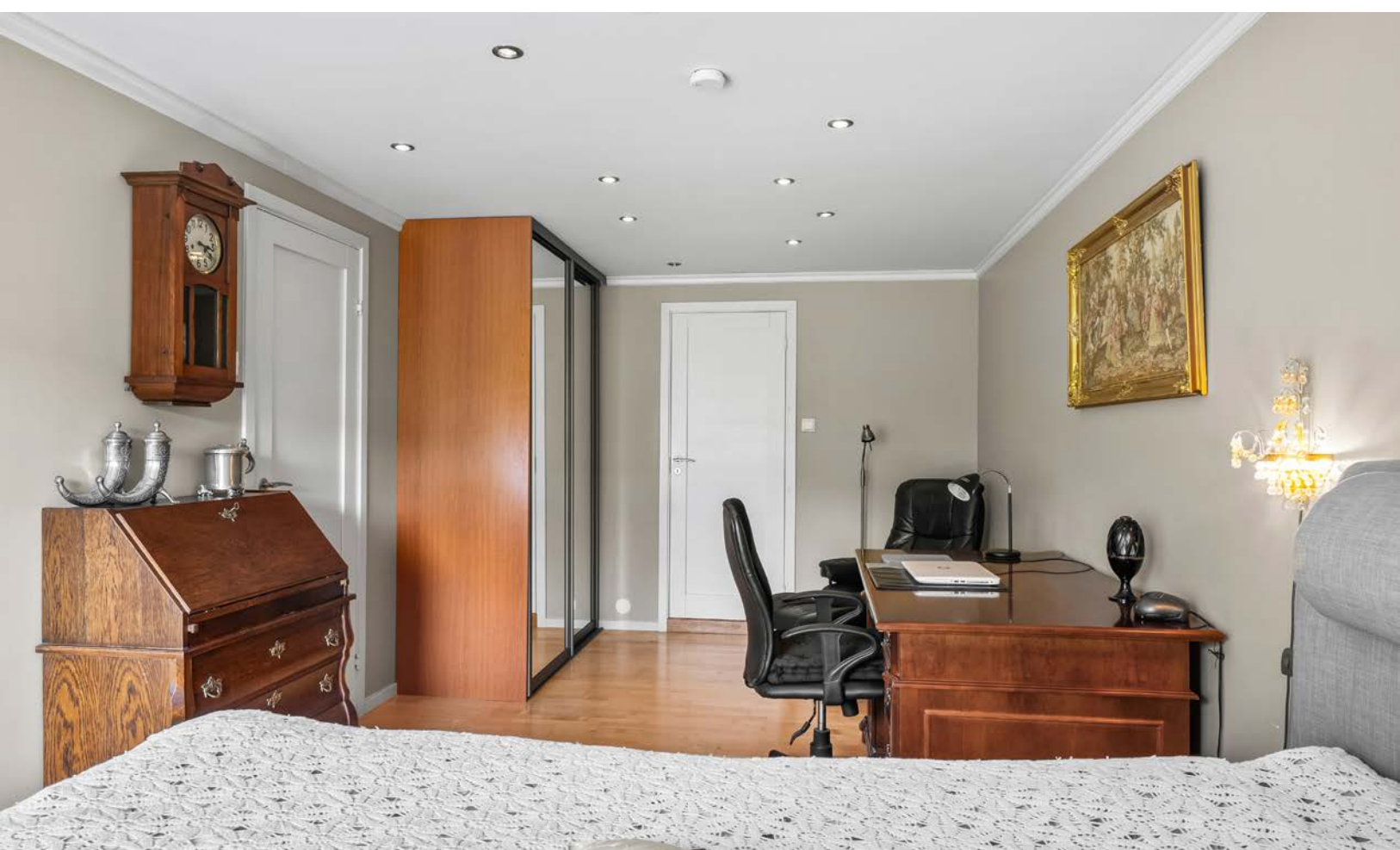
























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vestlisvingen 15, 0986 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 44, snr. 219

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 18554-1799

Referansenummer: LW4562

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasseblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner med betongelementer og etasjeskille i betong. Bindingsverk mellom elementene med utvendig liggende kledning. flatt tak tekket med papp e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opprinnelig to bad. Løsning i dag er et stort bad/ vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer med malt treramme

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Skyve terrassedør med malt treramme

TG 2 Dører

Bygningen har finert inngangsdør.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at døren har aldersrelatert slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tid for utskifting nærmer seg.



Malt inngangsdør fra byggeår



Døren er brann klassifisert

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Støpt blomsterkasse som fungerer som rekkverk

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn 10 cm åpning under blomsterkassen. Blomsterkasse ble da det ble bygget godkjent, men iht dagens forskrift anses løsningen som for lav. Dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på forholdene. Åpning under blomsterkasse bør lages mindre. Evt. sikring på terrassesiden for å sikre mot fall.



Oversiktsbilde



Lavt "gelender"



For stor åpning under støpt blomsterkasse

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Parkett i stue og i soverom. Flislagt gulv i entredel, kjøkken og bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og noe spraking/ knirk i stuegulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Direkte årsak er ikke kjent, og gulvet fungerer med dette avviket. Men det gjøres oppmerksom på forholdene. Mulig parkett ligger for nær vegg/ dører etc. Tiltak etter behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1971

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.

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.



Skjevheter registrert



Skjevheter registrert

TG 2 Radon

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

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Malte ramtre innerdører hvorav en dør med glassfelt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører kniper mot karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer fint, men enkelte dører trenger justering.

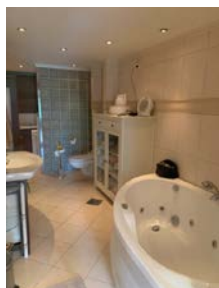
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

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

Eier opplyser om at badet er fra ca 2010, oppusset i regi av tidligere eier. Bereder er fra 2005, så mulig badet er noe eldre om denne ble montert samtidig som badet ble pusset opp.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm fra den ene døren til sluk og 0mm fra den andre. Gulvet anses som tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fall mot sluk er målt til 3mm fra den ene døren til sluk og 0mm fra den andre. Gulvet anses som tilnærmet flatt, og det er ingen synlig membranoppbrett ved terskel.

I dusjsonen virker fallforhold å være ivaretatt (den ene hjørnet er forholdsvis nærme sluk, så eksakt fallforhold vanskelig å stadfeste).

Defekt varmekabel i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Elektriker bør tilkalles for å sjekke varmekabelen.



Antydning til motfall.



Lite fall på gulv mot sluk

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å stadfeste/ observere membran i sluk. Klemring dekket med lim og/ eller smøremembran. Det mangler dokumentasjon på utførelse og type membranprodukt som er benyttet på vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales. Det må også da gjøres grundigere undersøkelse rundt rørgjennomføringer for alle rør.



Plastsluk



Plastsluk

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Mangler drenshull for å synliggjøre evt lekkasje fra toalett-sisterne

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i soverom . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 54%.

Vurdering av avvik:

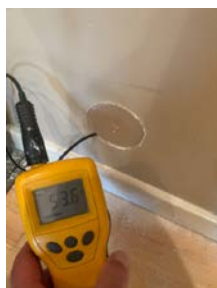
- Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet har ukjent oppbygging og eksakt alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse og jevnlig kontroll/ fuktsjekk anbefales.



Ingen synlig skade eller for fuktutslag ved RF% måling i vegg

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøll/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med underlimt

Tilstandsrapport

oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

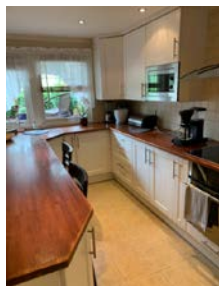
Noe aldersrelatert slitasje påvist. Etterslep av vedlikehold på benkeplaten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer fint, og oppgraderes etter eget behov.

Benkeplaten trenger ny overflatebehandling



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Slitasje på benkeplaten, overflatebehandling

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Mest sannsynlig er det ventilasjonsluke/ åpning til felles ventilasjonssjakt i kjøkkenet, men at den er skjult bak overskap. Bør lokaliseres slik at rommet får tiltenkt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er sannsynlig at det også er rør fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er sannsynlig at det er enkelte rør fra byggeår. Disse utløser tg 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting av eldre rør nærmer seg.



Rørskap

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Det er sannsynlig at enkelte rør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør fra byggeår utløser tg 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg utskifting av rør fra byggeår.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det mangler tilluft i stuen. Dette bør etableres med spalteventil eller ventil i yttervegg. Mangel på tilluft kan gi dårlig utskifting av innvendig luft.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Stikkontakt tilkobling av bereder er ikke forskriftsmessig



Bereider plassert i bad/ vaskerom

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Elektrisk firing.

Spørsmål til eier

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

Uvisst

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for skifte av sikringer, utført i 2011. På øvrige el. anlegg foreligger det ikke samsvarserklæring.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe

Tilstandsrapport

dokumentasjon.

Defekt varmekabel i badet.

nr	beskrivelse	tilstand	kommentar
1	Overbelastningsvern	40	
2	Konstyr	25 30mA C	
3	Lyn kjettekn, gang og etus	16 30mA C	
4	Varmehet og stikk kjettekn	16 30mA C	
5	Slekt etus	16 30mA C	
6	Ved bad	16 30mA C	
7	Lyn, varmekabel bad og soverom	16 30mA C	
8	Vaskemaskin, bad og badebad	16 30mA C	

Kursoversikt



Sikringsskap

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ikke mulig å stadfeste årstall
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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)		
Underetasje	98			98	13
Kjeller 2		2		2	
SUM	98	2			13
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, Kjøkken, Bad/ vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2		
Kjeller 2		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodene er merket med nr. 219.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig to bad. Løsning i dag er et stort bad/ vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggemetode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Elna Hjellegjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	44		219	34400 m ²	Iht eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Vestlisvingen 15

Hjemmelshaver

Hjellegjerde Elna, Oslo Kommune

Kommentar

Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail.

Boligselskap

Vestlifaret Boligsameie

Felles formue

Kr. 19 324 31.12.2024

Forretningsfører

Obos eiendomsforvaltning as

Felles gjeld:

Kr. 118 765 31.12.2024

Organisasjonsnr

971438657

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtengrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med bl.a plen og prydbusker

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8764555			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	
2	15.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW4562>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250069	

Selger 1 navn
Elna Hjellegjerde

Gateadresse	
Vestlisvingen 15	

Poststed	Postnr
OSLO	0986

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250069

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varmekabler i baderomsgulv virker ikke

Initialer selger: EH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Drenering av utvendig inngangsparti

Arbeid utført av

Borettslags regi

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250069

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elna Hjellegerdet	13dbd0c4bf0df89b26934 bbb7e9ea7b74ee3a262	04.07.2025 11:17:22 UTC	Signer authenticated by One time code

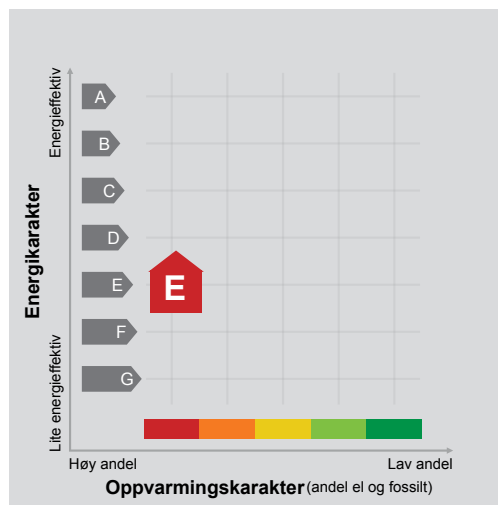
Document reference: 1104250069

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Vestlisvingen 15
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	219
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80673094
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143361
Dato	03.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1971

Bygningsmateriale:

BRA: 99

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vestlisvingen 15	80673094	U0101	219	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1971

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	238 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.4.2016

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 510 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 396 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 396 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 396 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Vestlisvingen 15

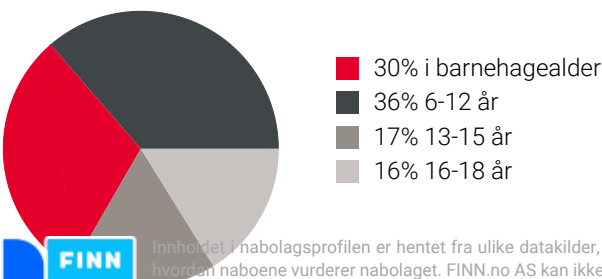
Offentlig transport

 Gullberget Linje 5N	3 min  0.2 km
 Stovner Linje 4, 5	9 min  0.7 km
 Haugenstua stasjon Linje L1	6 min  3.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  12.9 km
 Oslo Gardermoen	30 min 

Skoler

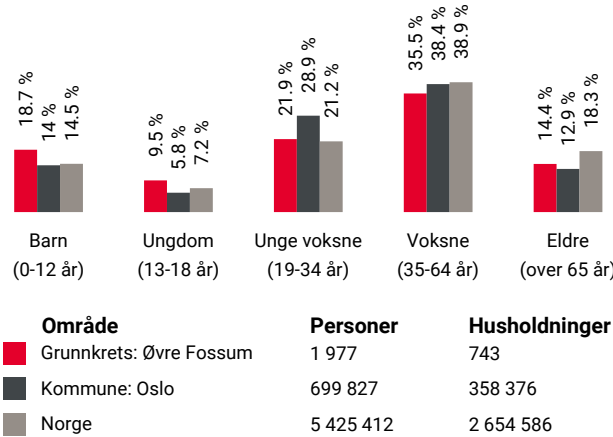
Rommen skole (1-10 kl.) 472 elever, 25 klasser	10 min  0.7 km
Vestli skole (1-7 kl.) 578 elever, 32 klasser	11 min  0.9 km
Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	22 min  1.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 643 elever, 42 klasser	26 min  1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 392 elever, 28 klasser	10 min  0.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	12 min  0.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min  7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Aldersfordeling



Barnehager

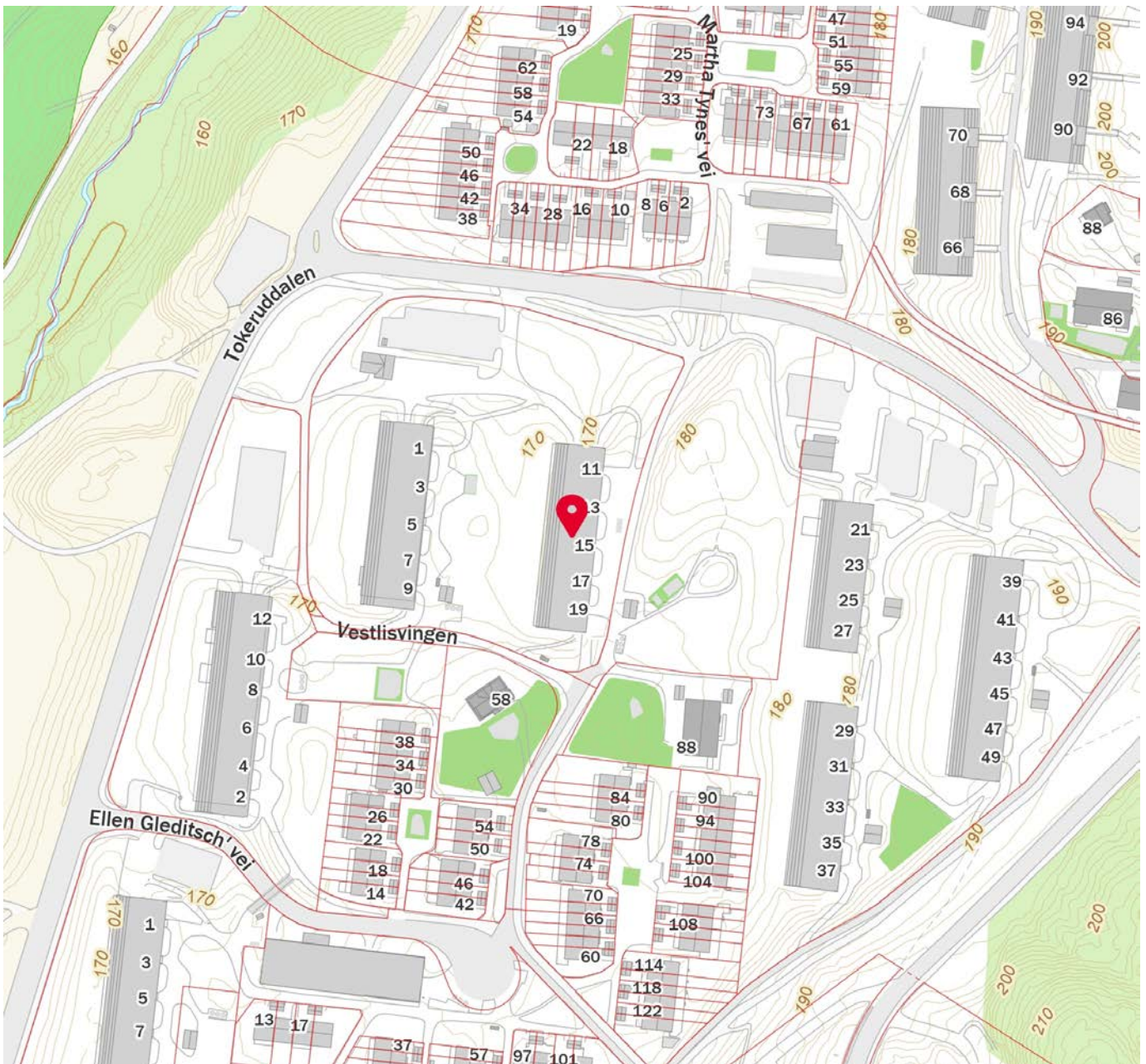
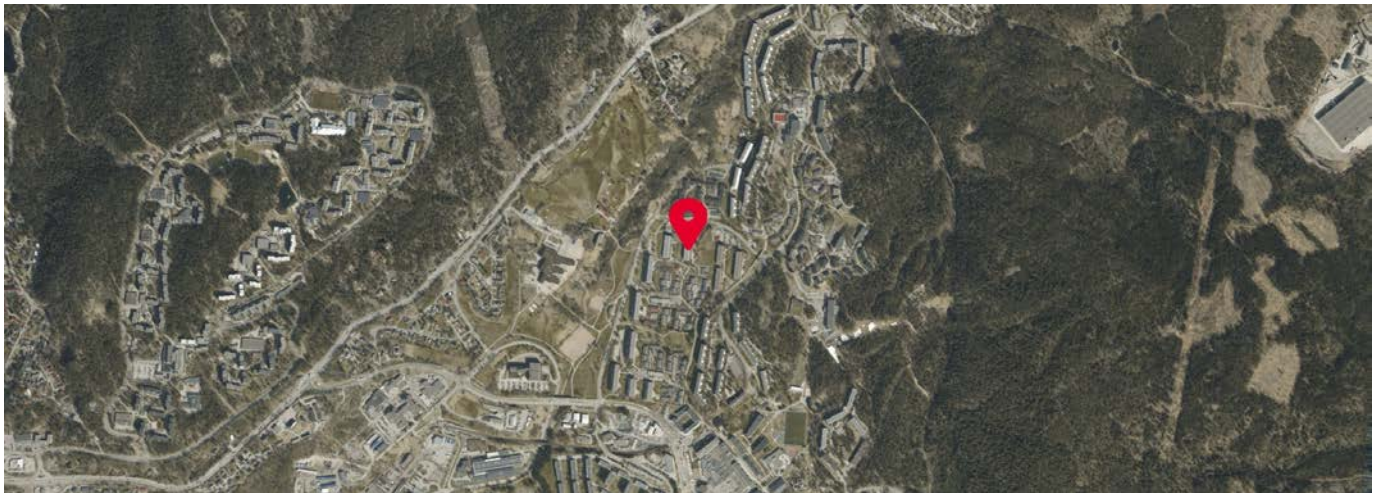
Karen Aasumb barnehage (3-5 år) 29 barn	1 min  0.1 km
Gullberget barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min  0.3 km
Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min  0.4 km

Dagligvare

Meny Stovner	9 min 
Coop Extra Stovner Post i butikk	9 min  0.7 km

Sport

 Vestlisvingen/marta tynes vei balløkke Ballspill	5 min  0.3 km
 Lille wembley balløkke Ballspill	5 min  0.4 km
 Stovner Trimsenter	9 min 
 STOLT Rommen	19 min 



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250069 . Vår ref.: 1054-1-219

Dato: 03.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestlifaret Boligsameie
Organisasjonsnr: 971438657
Seksjonseier: Hjellegjerde, Elna
Medeier: Kirkeby (Bo), Harald
Leilighetsnummer: 219
Adresse: Vestlisvingen 15, 0986 OSLO
Seksjonsnummer: 219
Gnr. 99
Bnr. 44

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8764555.
- 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.

Garasjeplass følger seksjon.

Internett/TV: Sameiet har inngått en kollektivavtale med Telia (TV og bredbånd).

Sameiets hjemmeadresse: www.vestlifaret.no. Tomten: (34.402 kvm.) er festet av Oslo kommune, 90 år fra 1. juni 1970.

Parabolantenne: Tillates ikke oppsatt, se pkt. 5.8 i husordensreglene. Lading elbiler: Sameiet har inngått avtale med

Ohmia Charging AS (tidligere Morel AS) om lading av elbiler. Dette medfører at Ohmia Charging AS eier og har ansvaret for oppdateringer og vedlikehold av elbilladeranlegget.

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207793884
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	26 683 492,00
Innfrielsesdato:	30.11.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208589059
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	1 998 529,00
Innfrielsesdato:	30.05.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 500,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 4 500,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	201,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 053,-
Annen formue:	19 324,-
Gjeld:	118 765,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207793884
Restsaldo:	101 458,15
Kapitalkostnader:	821,18

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208589059
Restsaldo:	7 598,97
Kapitalkostnader:	49,03

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 057,12,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Mona Ismail Mustafa Al-Genae, e-post: vestlifaret@gmail.com

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 6 570,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1054

VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2025 kl. 18:00, Vestlisvingen 19. Festlokalet.

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. Fuksikring (Vestlisvingen 15-19) og ventilasjon på tilfluktsrommet. Og pusse opp festlokale for å øke inntjeningen før lån til rør- og avløpsutbedring
8. Snømåking på natta.
9. Gjerde rundt kjøkkenhager (blokk 7)
10. Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad og økt ungdomsengasjement.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 1054.pdf

2. Årsregnskap 2024 - 1054.pdf

3. 1054 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000

Fuktsikring (Vestlisvingen 15-19) og ventilasjon på tilfluktsrommet. Og pusse opp festlokale for å øke inntjeningen før lån til rør- og avløpsutbedring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har utført tilstandsrapport av hele sameiets bygninger. Det har over flere år vært rapportert vannlekkasje når det er dårlig vær inn til kjellerne i blokk 8 og ned til bomberommet. Det er også oppdaget råte, saltutslag på kjellervegger og dårlig luftkvalitet på tilfluktsrommet. Ettersom dette ikke er utbedret tidligere har man nå hatt Selvaag på befaring. Det konkluderes med at man må drenere bomberommets tak (bakkenivå vsv 19-15) og bedre luftkvaliteten i bomberommet for å unngå råte.

Styret må å ta opp lån på opptil 5 millioner for å gjennomføre dette i 2025. Med dette vil man da unngå vannlekkasje i kjellerne og utbedre tilfluktsrommet for mer inntjening i fremtiden. Dette beregnes å være et nødvendig og gunstig prosjekt for bedre økonomi i håp for å ha råd til å betjene ytterligere gjeld for å utbedre hoved rørene i 2026. Styret har også en plan om å utbedre hoved rørene i 2026 da disse har overgått sin levetid. Styret er i ferd med å innhente tilbud. Dette beregnes å være kostbart, men vil da redusere prisen på forsikring som nå er idag 1,2 millioner ca. Alt dette ønskes det å ha råd til med dagens felleskostnader, men anser det som en utfordring som man ikke sikkert kan overholde.

Fuktsikring (Vestlisvingen 15-19) og ventilasjon på tilfluktsrommet. Og pusse opp festlokale for å øke inntjeningen før lån til rør- og avløpsutbedring

Beskrivelse:

Før vi tar opp et lån på ca 20 millioner for rør- og avløpsutbedring, skal sameiet vurdere å utbedre fuktskade og investere i oppussing og modernisering av festlokalet, med mål om å øke inntektene gjennom utleie. Økte inntekter fra festlokalet kan bidra til å redusere nødvendigheten av lån, eller i det minste lette på belastningen ved å redusere summen som må lånes.

Fordeler:

- Muligheten til å øke inntektene fra festlokalet før store investeringer i rør og avløp kan redusere den økonomiske belastningen ved å ta opp lån.
- Festlokalet kan bli en mer attraktiv inntektskilde for sameiet, noe som kan bidra til å finansiere fremtidige prosjekter.
- Potensielt lavere felleskostnader for beboerne, da inntektene fra festlokalet kan brukes til å betale ned deler av lånet.

Ulemper:

- Investeringen i festlokalet kan være tidkrevende, og det kan ta tid før inntektene begynner å materialisere seg.
- Det kan oppstå problemer med at inntektene ikke blir så store som forventet, hvilket kan forsinke beslutningen om rør utbedringen.
- Hvis festlokalet ikke gir forventede inntekter, kan det være nødvendig å ta opp felleskostnadene uansett, og dette kan forsinke nødvendige investeringer i vann- og avløpssystemene.

Anbefaling fra styret:

Styret anser det som nødvendig å utføre utbedringen samt oppussingen av tilfluktsrommet/festlokale for å ivareta bygning infrastrukturen og sikre økonomisk bærekraft i sameiet på lang sikt.

Derfor anbefaler vi at generalforsamlingen vurderer følgende fremgangsmåte:

1. Ta opp lån for å gjennomføre fuktsikring med ventilasjon. Og utbedre/pusse opp festlokalet før rør- og avløps utbedring for å øke inntektene som kan brukes til å redusere den totale lånesummen eller dekke deler av kostnadene.

Styrets innstilling

Styret anser det som nødvendig å utføre utbedringen samt oppussingen av tilfluktsrommet/festlokale for å ivareta bygning infrastrukturen og sikre økonomisk bærekraft i sameiet på lang sikt.

Forslag til vedtak

Sameiet tar opp lån som er nødvendig for å ivareta bygning infrastrukturen samt pusse opp festlokalet for bedre økonomisk gevinst for sameiet.

Sak 8

Snømåking på natta.

Forslag fremmet av:

Mohammad Adris

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har sendt melding til styret før, men fikk en veldig useriøs svar fra Jan Petter Høyer. Har man en ansvarlig stilling i styret er det viktig at man svarer seriøst. Det er det minste folk forventer fra styret. Det er viktig at vi har en avtale om at noen må måke snøen selv om det kommer på natta. Spesielt foran garasjen og i gjeste parkering. Jeg jobber natt og har opplevd når jeg har kommet sent at jeg måtte fjerne masser av snø i 1-2 timer før jeg kunne kjøre inn i garasjen. Når man først kommer tilbake etter lang vakt sent på natta så er dette det minste man vil gjøre og jeg er helt sikker på at det ikke bare er meg, men flere andre som har opplevd denne situasjonen. Hva om det er eldre personer som skal parkere i garasjen?

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget om å ha noen til å måke på natten ved snøfall. Eventuelt en snøfreser tilgjengelig. Etter en grundig gjennomgang av mulighetene ser vi dessverre ikke at dette lar seg gjennomføre.

1. Arbeidskontrakt for vaktmester – Vår vaktmester har ikke nattearbeid som en del av sin kontrakt, og vi kan derfor ikke pålegge vedkommende slike oppgaver.

2. Ekstern leverandør – Kostnaden for døgnvakt uten arbeidstimer er beregnet til 2 800 kr per døgn, noe som vil bli en betydelig og uforholdsmessig utgift for sameiet/borettslaget.

3. Innkjøp av snøfreser til alle fire garasjer er kostbart og ikke prioritert da det er større vedlikehold som prioriteres. Det er også ingen sikker måte å låse snøfreser som beskytter den mot tyveri samt ha den lett tilgjengelig

Basert på dette konkluderer styret med at vi ikke har økonomisk eller praktisk grunnlag for å innføre nattemåking. Vi vil imidlertid fortsette å sørge for at måking og strøing blir utført så tidlig som mulig på morgenen for å minimere utfordringer ved snøfall.

Med vennlig hilsen,

Styret

Forslag til vedtak

Vaktmester eller eventuelt en annen person tar seg av det.

Eller vi må sette en snømåking maskin i garasjen som alle som ønsker kan få tilgang til for å fjerne snøen. Må selvfølgelig låses på en eller annen måte så den ikke blir stjelt.

Sak 9

Gjerde rundt kjøkkenhager (blokk 7)

Forslag fremmet av:

Venke Fonstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende gjerder er utslitte, nedkjørte, forsøkt reparert flere steder og på innsiden er det grønske og mose. Dette gjelder særlig blokk 7.

Styrets innstilling

Styret har mottatt forslaget om å utbedre og endre kjøkkengjerdene i sameiet. Etter en grundig vurdering har styret besluttet å ikke gå videre med dette tiltaket på nåværende tidspunkt.

Bakgrunnen for dette er primært økonomiske prioriteringer. Sameiets budsjett er i stor grad rettet mot nødvendig vedlikehold av bygg og rør, som er av vesentlig betydning for bygningsmassens tilstand og beboernes sikkerhet. Estetiske oppgraderinger, som kjøkkengjerder, er derfor ikke en prioritet i denne omgang.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at eksisterende gjerde blir byttet ut med noe annet, f.eks. plen- og kjettinggjerde. Det er estetisk pent å se på, enkelt og vedlikeholdsfritt.

Vh Venke Fonstad.

Vestlisvingen 5

Sak 10

Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad og økt ungdomsengasjement.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Sameiet har over tid opplevd lav deltakelse på dugnader, noe som fører til at en liten andel av beboerne må ta hovedansvaret for felles vedlikehold og oppgaver. Dette skaper en skjev belastning og svekker engasjementet og eierskapet til fellesområdene. For å sikre at ansvaret fordeles jevnere og samtidig legge til rette for at eldre beboere slipper fysisk krevende oppgaver, foreslår styret å innføre en kompensasjonsordning for de som ikke deltar på dugnad, samt et initiativ for å engasjere ungdommer i sameiet.

Begrunnelse:

Formålet med denne ordningen er ikke å straffe beboere, men å sikre en mer rettferdig fordeling av arbeidet i sameiet. Ved å innføre et gebyr for manglende deltakelse vil vi oppmuntre til økt engasjement og samtidig sikre at de som ikke kan delta, bidrar økonomisk til vedlikeholdet av fellesområdene. Samtidig ønsker vi å fremme ungdomsengasjement og styrke fellesskapet i sameiet gjennom betalt arbeid.

Dette vedtaket trer i kraft fra [17.3/25].

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad og økt ungdomsengasjement.
- Mot Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad og økt ungdomsengasjement.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad: • Generalforsamlingen vedtar at det innføres en kompensasjonsordning ved manglende deltakelse på sameiets dugnader. Dersom en eierseksjon ikke deltar på dugnad, faktureres et gebyr på kr 350 per eierseksjon per dugnad. • Dugnadsinnkalling skal sendes ut i rimelig tid på forhånd, med informasjon om tidspunkt og oppgaver. • Det er anledning til å melde fra om gyldig forfall til styret, og det kan vurderes alternative bidrag til dugnadsarbeidet etter avtale. • Inntektene fra gebyret vil gå direkte til å dekke kostnader forbundet med vedlikehold og oppgaver som ellers ville vært utført på dugnad.

2. 2. Økt engasjement blant ungdom i sameiet: • Styret ønsker å legge til rette for at flere ungdommer i sameiet får muligheten til å bidra med arbeid på fellesområdene mot betaling. • Betalingen til ungdommene finansieres delvis av dugnadsgebyrene. • Dette initiativet skal bidra til å skape samhold, eierskap og engasjement blant de yngre, samtidig som det gir en mulighet for eldre beboere til å slippe tunge oppgaver uten å føle forpliktelse. • Styret oppfordrer alle beboere til å bidra til å engasjere ungdommer i vårt sameie til å delta i arbeidet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling til kandidater vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mona Al-Genae

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Waqar Kahn

Valg av 1 1. varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 1. varamedlem:

- Stein Tore Dale

Valg av 1 2. varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 2. varamedlem:

- Venke Fonstad

Valg av 1 3. varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 3. varamedlem:

- Stein Skarning

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Egil Kippernes
- Kjetil Nygaard
- Per Erik Nytorpet

Valg av 4 festkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som festkomité:

- Anne-Lise Slikker
- Inger Johansen
- Ingrid Nygaard
- Vigdis Nytorpet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Styrets årsrapport

Styrets tekst

Styret har i 2024 hatt 12 styremøter. På hvert møte har enhver blokk kontakt kommet med sine saker og ønsker. Dette har fungert utmerket og blokk kontaktene som også er styremedlemmer har gjort en formidabel jobb. Styreleder har igangsatt fremtidsrettet planlegging. Styret har samlet inn pristilbud og tilstandsrapport o.l for å kunne planlegge fremtidig vedlikeholdsprosjekter. Det har også vært diskusjoner og overveininger i forhold til dagens økonomi og sameiets økonomi i fremtiden. Vi har hatt rekord salg av boliger og vår dyreste bolig ble solgt til 4,6 millioner.

I 2024 startet vi året med terrasse utbedringer. Dette ble vel gjennomført. Som informert om tidligere ble nord-veggene malt og taket ble utbedret. Dette var vi fornøyde med. Vaktmester fikk ny plenklipper. Vi gjennomførte kontainer dager på alle blokkene og dugnadsdager som også var vel gjennomførte. Noe mangel av engasjement fra en del eiere, men det forventes i et stort sameie. Styret må gjøre seg noen tanker når det gjelder å engasjere flere til dugnad. Obos har forslag om å fakturere for fravær.

Deretter ble det tydelig for oss i styret at renholds kvaliteten var ikke tilstrekkelig. Etter mye diskusjon med daværende renholds firma bestemte styret seg for å bytte renholds firma til Renholdsbyrået AS. De vasker hver onsdag. Per dags dato har det ikke vært noen klager og styret har vært fornøyd. Kjellere og vegger i oppganger er vasket etter forespørsel fra styret.

Forsøpling er et vedvarende problem i vårt sameie. I 2024 fakturerte vi flere for forsøpling. Dette ser ut å måtte gjøres oftere da det ikke ser ut til å ha full effekt. Styret har varslet før fakturering tidligere. Dette slutter vi med. Vi sender direkte faktura til eier eller leietager. Er det bevitnet av oss i styret og sett på kamera så bruker vi ikke energi på å varsle. Det må være en felles forståelse for at søppel hører til i avfallsbeholder og ikke utenfor. Vi er også enige i styret at vi ønsker orden i våre fellesarealer. Det har over tid vært et stort problem med at andre enn oss i sameiet har tatt i bruk våre parkeringsplasser. Vi har også jobbet en del med å gi ut parkeringstillatelser gjennom hele året både for besøkende og beboere. Lapper mistes og misbrukes. Vi kom frem til at vi må ha et digitalt system. Styreleder har vært i kontakt med flere parkeringsselskaper og fant raskt ut at det koster. Det koster penger som sameiet bør bruke smartere og heller på vedlikehold. Styret har med dette besluttet digitalt parkeringssystem. Dette har skapt en del støy, men også vist seg å være svært effektivt for våre ubudne gjester. Vaktmester har for første gang på flere år kunnet både måke og strø i parkeringene. Ikke minst har vi nå oversikt over de som bor her og ikke er eiere. Dette var en bonus vi så frem til. Parkering krevde stor endring og vi i styret har jobbet i alle døgnets tider for å få dette gjennomført. Vi har også med dette endret gjesteparkeringen til 3 døgn med 3 døgn karantene for at våre beboere skal kunne få gjester gjennom helgene. Endringer skaper alltid støy, men styret var forberedt og møtte på med godt pågangsmot.

Flere endringer ble også gjennomført og med dagens økonomi så man seg nødt til å gå gjennom alle inntektene til sameiet. Selvaag har utført en tilstandsrapport i vårt sameie. Dette er vår motivator til å samle inn penger for å utbedre og vedlikeholde sameiet vårt fremover. Med dette var det mange punkter som man må planlegge i de neste 10 årene. Ingenting skjer på en dag, men styret tar et år om gangen og vil holde alle eierne informert gjennom vibbo.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 240 883.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 1 895 000 til drift og vedlikehold.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 650 i måneden per seksjon fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 438 657, KUNDENR. 1054

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 202 350	11 247 400	12 209 000	14 334 000
Andre inntekter	3	144 141	76 361	125 000	173 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 346 491	11 323 761	12 334 000	14 507 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-936 579	-850 842	-916 500	-1 031 000
Styrehonorar	5	-270 000	-259 896	-270 000	-310 000
Avskrivninger	15	-52 875	-27 354	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-14 990	-13 976	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-329 537	-297 608	-316 000	-346 000
Konsulenthonorar	7	-31 073	-40 339	-30 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 360 865	-770 436	-673 500	-1 895 000
Forsikringer		-964 760	-1 262 611	-1 389 000	-1 225 000
Festeavgift		-490 072	-490 072	-514 500	-515 000
Kommunale avgifter	9	-3 254 964	-2 740 496	-3 200 500	-3 708 000
Garasjer		0	0	-5 000	-50 000
Andre anlegg		0	0	-40 000	-100 000
Energi/fyring	10	-538 776	-470 967	-460 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 319 225	-1 277 492	-1 264 000	-1 372 000
Andre driftskostnader	11	-710 774	-922 230	-753 000	-761 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 274 489	-9 424 320	-9 877 000	-11 894 000
DRIFTSRESULTAT		2 072 002	1 899 441	2 457 000	2 613 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 942	180 231	130 000	4 000
Finanskostnader	13	-1 907 109	-1 684 402	-1 868 000	-1 857 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 854 167	-1 504 171	-1 738 000	-1 853 000
ÅRSRESULTAT		217 836	395 270	719 000	760 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		217 836	395 270		

VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 438 657, KUNDENR. 1054

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	300 000	300 000
Andre varige driftsmidler	15	439 488	54 863
SUM ANLEGGSMIDLER		739 488	354 863
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 222	44 190
Forskuddsbetalte kostnader		560 416	328 807
Driftskonto OBOS-banken		210 329	929 404
Driftskonto OBOS-banken II		29 830	7 672
Skattetrekskonto OBOS-banken		36 233	23 389
Sparekonto OBOS-banken		900 769	1 758 305
SUM OMLØPSMIDLER		1 773 798	3 091 766
SUM EIENDELER		2 513 286	3 446 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-25 094 019	-25 311 855
SUM EGENKAPITAL		-25 094 019	-25 311 855
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 074 390	27 874 729
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 074 390	27 874 729
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		195 141	134 550
Leverandørgjeld		164 534	456 954
Skyldige offentlige avgifter	18	69 830	53 056
Påløpte renter		10 282	166 156
Annen kortsiktig gjeld		93 128	73 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		532 915	883 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 513 286	3 446 629
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2025
Styret i Vestlifaret Boligsameie

Mona I. Mustafa Al-Genae/s/	Jan Petter Høyer/s/	Shawnem A. Abdulkader/s/
Rolf-Einar Brodal/s/	Waqar Mohammad Khan/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 142 900
Leie	59 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 202 350

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av gressklipper	22 000
Forsøplingsgebyr	6 000
Refusjon forsikring, juridisk bistand	33 006
Nettinnbetalinger	4 650
Nøkler	15 935
Parkering	12 000
Utleie	50 550
SUM ANDRE INNTEKTER	144 141

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-584 728
Overtid	-67 924
Påløpte feriepenger	-93 128
Fri bolig	-56 640
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	61 032
Arbeidsgiveravgift	-155 985
LO/NHO-ordningen (AFP)	-18 198
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-15 519
O/U premie	-1 097
SUM PERSONALKOSTNADER	-936 579

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 995, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 990.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 510
SUM KONSULENTHONORAR	-31 073

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-816 085
Drift/vedlikehold VVS	-174 745
Drift/vedlikehold elektro	-12 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 581
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-38 029
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 185
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 611
Egenandel forsikring	-116 000
Kostnader dugnader	-3 122
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 360 865

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 297 838
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-957 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 254 964

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-538 776
SUM ENERGI / FYRING	-538 776

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-159 648
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 375
Håndverktøy	-6 629
Datautstyr	-899
Annet driftsmateriale	-15 622
Vaktmestertjenester	-2 188
Renhold ved firmaer	-334 870
Snørydding	-26 000
Andre fremmede tjenester	-18 983
Trykksaker	-1 551
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 995
Andre kontorkostnader	-22 878
Telefon/bredbånd	-7 357
Telefon u/mva	-11 656
Drivstoff	-21 992
Vedlikehold biler/maskiner	-40 304
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-6 310
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-8 216
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-710 774

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	48 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 466
SUM FINANSINNTEKTER	52 942

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 906 543
Renter på leverandørgjeld	-566
SUM FINANSKOSTNADER	-1 907 109

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter (tjenesteleilighet)	300 000
SUM LEILIGHETER	300 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraovervåkning		
Tilgang 2020	109 275	
Avskrevet tidligere	-87 420	
Avskrevet i år	-21 854	1
Utstyr		
Tilgang 2020	55 000	
Avskrevet tidligere	-22 000	
Avskrevet i år	-5 500	27 500
Tunhus		
Tilgang 2001	188 000	
Avskrevet tidligere	-187 999	1
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 1994	10 000	
Avskrevet tidligere	-9 999	1
Feiemaskin		
Tilgang 2012	231 613	
Avskrevet tidligere	-231 612	1
Vikeplog		
Tilgang 2008	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	1
Snøfreser		
Tilgang 2006	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	1
Traktor		
Avskrevet tidligere	-757 798	1
Vaktmestergarasje		
Tilgang 2009	53 000	
Avskrevet tidligere	-52 999	1
Gressklipper		
Tilgang 2024	437 500	
Avskrevet i år	-25 521	411 979
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		439 488
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-52 875

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019

-30 178 691

Nedbetalt tidligere

2 303 962

Nedbetalt i år

800 339

-27 074 390

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-27 074 390

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-36 233

Skyldig arbeidsgiveravgift

-33 597

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-69 830

Til årsmøtet i Vestlifaret Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlifaret Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bodø, 24. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: AIBT5-1522W-S3WNO-SBE6U-5CYDW-2E8B0

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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-24 15:27:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AIBT5-I522W-S3WNO-SBE6U-5CYDW-2E8BO

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 3

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.

22 av 25

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i 2025:

Valgkomiteen i Vestlifaret Boligsameie for 2025 har bestått av følgende:

Rolf Bjørner Dahlen	EG	9	rodahlen@online.no
Egil Kippernes	Vsv	3	ekippern@gmail.com
Kjetil Erland Nygård	Vsv	19	knygard@getmail.no

Valgkomiteen avholdt sitt møte i styrerommet 10.01.2025.

Valgkomiteens enstemmige innstilling er som følger:

Styreleder	Mona Al-genaee	EG	7	Gjenvalg	2 år	988 56 222
Styremedlem	Waqar Kahn	EG	8	Gjenvalg	2 år	907 21 397
Styremedlem	Rolf-Einar Brodal	Vsv	3	Ikke på valg	2 år	905 13 715
Styremedlem	Jan Petter Høyser	Vsv	19	Ikke på valg	2 år	402 30 206
Styremedlem	Shawnem Abdulkader	EG	5	Ikke på valg	2 år	472 62 588
1. varamedlem	Stein Tore Dale	Vsv	13	Gjenvalg	1 år	900 47 501
2. varamedlem	Venke Fonstad	Vsv	5	Ny	1 år	909 36 452
3. varamedlem	Stein Skarning	EG	2	Ny	1 år	480 65 989

Festkomité

Inger Johansen	EG	3	Gjenvalg	1 år	482 13 140
Vigdis Nytorpet	EG	4	Gjenvalg	1 år	452 01 584
Ingrid Nygaard	Vsv	19	Gjenvalg	1 år	450 37 905
Anne-Lise Slikker	Vsv	9	Gjenvalg	1 år	922 88 366

Alle er forespurt og har sagt seg villige til valg.

Oslo, 10. februar 2025

Rolf Dahlen /s/Blokk 5

Egil A. Kippernes /s/Blokk 7

Kjetil E. Nygård /s/ Blokk 8

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 1054 Selskapsnavn: VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS 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 VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971438657

Møtet ble avholdt 17. mars kl. 18:00, Vestlisvingen 19. Festlokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:

Møteleder velges i møtet.

✓ Vedtatt. Mona Al-Genaae er valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000

✓ Vedtatt.

7. Fuktsikring (Vestlisvingen 15-19) og ventilasjon på tilfluktsrommet. Og pusse opp festlokale for å øke inntjeningen før lån til rør- og avløpsutbedring

Styret har utført tilstandsrapport av hele sameiets bygninger. Det har over flere år vært rapportert vannlekkasje når det er dårlig vær inn til kjellerne i blokk 8 og ned til bomberommet. Det er også oppdaget råte, saltutslag på kjellervegger og dårlig luftkvalitet på tilfluktsrommet. Ettersom dette ikke er utbedret tidligere har man nå hatt Selvaag på befarings. Det konkluderes med at man må drenere bomberommets tak (bakkenivå vsv 19-15) og bedre luftkvaliteten i bomberommet for å unngå råte.

Styret må å ta opp lån på opptil 5 millioner for å gjennomføre dette i 2025. Med dette vil man da unngå vannlekkasje i kjellerne og utbedre tilfluktsrommet for mer inntjening i fremtiden. Dette beregnes å være et nødvendig og gunstig prosjekt for bedre økonomi i håp for å ha råd til å betjene ytterligere gjeld for å utbedre hoved rørene i 2026. Styret har også en plan om å utbedre hoved rørene i 2026 da disse har overgått sin levetid. Styret er i ferd med å innhente tilbud. Dette beregnes å være kostbart, men vil da redusere prisen på forsikring som nå er idag 1,2 millioner ca. Alt dette ønskes det å ha råd til med dagens felleskostnader, men anser det som en utfordring som man ikke sikkert kan overholde.

Fuktsikring (Vestlisvingen 15-19) og ventilasjon på tilfluktsrommet. Og pusse opp festlokale for å øke inntjeningen før lån til rør- og avløpsutbedring

Beskrivelse:

Før vi tar opp et lån på ca 20 millioner for rør- og avløpsutbedring, skal sameiet vurdere å utbedre fuktskade og investere i oppussing og modernisering av festlokalet, med mål om å øke inntektene gjennom utleie. Økte inntekter fra festlokalet kan bidra til å redusere nødvendigheten av lån, eller i det minste lette på belastningen ved å redusere summen som må lånes.

Fordeler:

- Muligheten til å øke inntektene fra festlokalet før store investeringer i rør og avløp kan redusere den økonomiske belastningen ved å ta opp lån.
- Festlokalet kan bli en mer attraktiv inntektskilde for sameiet, noe som kan bidra til å finansiere fremtidige prosjekter.

- Potensielt lavere felleskostnader for beboerne, da inntektene fra festlokalet kan brukes til å betale ned deler av lånet.

Ulemper:

- Investeringen i festlokalet kan være tidkrevende, og det kan ta tid før inntektene begynner å materialisere seg.
- Det kan oppstå problemer med at inntektene ikke blir så store som forventet, hvilket kan forsinke beslutningen om rør utbedringen.
- Hvis festlokalet ikke gir forventede inntekter, kan det være nødvendig å ta opp felleskostnadene uansett, og dette kan forsinke nødvendige investeringer i vann- og avløpssystemene.

Anbefaling fra styret:

Styret anser det som nødvendig å utføre utbedringen samt oppussingen av tilfluktsrommet/festlokale for å ivareta bygning infrastrukturen og sikre økonomisk bærekraft i sameiet på lang sikt.

Derfor anbefaler vi at generalforsamlingen vurderer følgende fremgangsmåte:

1. Ta opp lån for å gjennomføre fuktsikring med ventilasjon. Og utbedre/pusse opp festlokalet før rør- og avløps utbedring for å øke inntektene som kan brukes til å redusere den totale lånesummen eller dekke deler av kostnadene.

Styrets innstilling

Styret anser det som nødvendig å utføre utbedringen samt oppussingen av tilfluktsrommet/festlokale for å ivareta bygning infrastrukturen og sikre økonomisk bærekraft i sameiet på lang sikt.

Forslag til vedtak:

Sameiet tar opp lån som er nødvendig for å ivareta bygning infrastrukturen samt pusse opp festlokalet for bedre økonomisk gevinst for sameiet.

✓ Vedtatt.

8. Snømåking på natta.

Fremmet av: Mohammad Adris

Jeg har sendt melding til styret før, men fikk en veldig useriøs svar fra Jan Petter Høyer. Har man en ansvarlig stilling i styret er det viktig at man svarer seriøst. Det er det minste folk forventer fra styret. Det er viktig at vi har en avtale om at noen må måke snøen selv om det kommer på natta. Spesielt foran garasjen og i gjeste parkering. Jeg jobber natt og har opplevd når jeg har kommet sent at jeg måtte fjerne masser av snø i 1-2 timer før jeg kunne kjøre inn i garasjen. Når man først kommer tilbake etter lang vakt sent på natta så er dette det minste man vil gjøre og jeg er helt sikker på at det ikke bare er meg, men flere andre som har opplevd denne situasjonen. Hva om det er eldre personer som skal parkere i garasjen?

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget om å ha noen til å måke på natten ved snøfall. Eventuelt en snøfreser tilgjengelig. Etter en grundig gjennomgang av mulighetene ser vi dessverre ikke at dette lar seg gjennomføre.

1. Arbeidskontrakt for vaktmester – Vår vaktmester har ikke nattearbeid som en del av sin kontrakt, og vi kan derfor ikke pålegge vedkommende slike oppgaver.
2. Ekstern leverandør – Kostnaden for døgnvakt uten arbeidstimer er beregnet til 2 800 kr per døgn, noe som vil bli en betydelig og uforholdsmessig utgift for sameiet/borettslaget.

3. Innkjøp av snøfreser til alle fire garasjer er kostbart og ikke prioritert da det er større vedlikehold som prioriteres. Det er også ingen sikker måte å låse snøfreser som beskytter den mot tyveri samt ha den lett tilgjengelig

Basert på dette konkluderer styret med at vi ikke har økonomisk eller praktisk grunnlag for å innføre nattemåking. Vi vil imidlertid fortsette å sørge for at måking og strøing blir utført så tidlig som mulig på morgenen for å minimere utfordringer ved snøfall.

Med vennlig hilsen,

Styret

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Gjerde rundt kjøkkenhager (blokk 7)

Fremmet av: Venke Fonstad

Nåværende gjerder er utslitte, nedkjørte, forsøkt reparert flere steder og på innsiden er det grønske og mose. Dette gjelder særlig blokk 7.

Styrets innstilling

Styret har mottatt forslaget om å utbedre og endre kjøkkengjerdene i sameiet. Etter en grundig vurdering har styret besluttet å ikke gå videre med dette tiltaket på nåværende tidspunkt.

Bakgrunnen for dette er primært økonomiske prioriteringer. Sameiets budsjett er i stor grad rettet mot nødvendig vedlikehold av bygg og rør, som er av vesentlig betydning for bygningsmassens tilstand og beboernes sikkerhet. Estetiske oppgraderinger, som kjøkkengjerder, er derfor ikke en prioritet i denne omgang.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad og økt ungdomsengasjement.

Bakgrunn:

Sameiet har over tid opplevd lav deltakelse på dugnader, noe som fører til at en liten andel av beboerne må ta hovedansvaret for felles vedlikehold og oppgaver. Dette skaper en skjev belastning og svekker engasjementet og eierskapet til fellesområdene. For å sikre at ansvaret fordeles jevnere og samtidig legge til rette for at eldre beboere slipper fysisk krevende oppgaver, foreslår styret å innføre en kompensasjonsordning for de som ikke deltar på dugnad, samt et initiativ for å engasjere ungdommer i sameiet.

Begrunnelse:

Formålet med denne ordningen er ikke å straffe beboere, men å sikre en mer rettferdig fordeling av arbeidet i sameiet. Ved å innføre et gebyr for manglende deltakelse vil vi oppmuntre til økt engasjement og samtidig sikre at de som ikke kan delta, bidrar økonomisk til vedlikeholdet av fellesområdene. Samtidig ønsker vi å fremme ungdomsengasjement og styrke fellesskapet i sameiet gjennom betalt arbeid.

Dette vedtaket trer i kraft fra [17.3/25].

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

 **Ikke vedtatt. Styret trekker saken.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

1. Gebyr ved manglende deltakelse på dugnad: • Generalforsamlingen vedtar at det innføres en kompensasjonsordning ved manglende deltakelse på sameiets dugnader. Dersom en eierseksjon ikke deltar på dugnad, faktureres et gebyr på kr 350 per eierseksjon per dugnad. • Dugnadsinnkalling skal sendes ut i rimelig tid på forhånd, med informasjon om tidspunkt og oppgaver. • Det er anledning til å melde fra om gyldig forfall til styret, og det kan vurderes alternative bidrag til dugnadsarbeidet etter avtale. • Inntektene fra gebyret vil gå direkte til å dekke kostnader forbundet med vedlikehold og oppgaver som ellers ville vært utført på dugnad.

Forslag til vedtak 2:

2. Økt engasjement blant ungdom i sameiet: • Styret ønsker å legge til rette for at flere ungdommer i sameiet får muligheten til å bidra med arbeid på fellesområdene mot betaling. • Betalingen til ungdommene finansieres delvis av dugnadsgebyrene. • Dette initiativet skal bidra til å skape samhold, eierskap og engasjement blant de yngre, samtidig som det gir en mulighet for eldre beboere til å slippe tunge oppgaver uten å føle forpliktelse. • Styret oppfordrer alle beboere til å bidra til å engasjere ungdommer i vårt sameie til å delta i arbeidet.

11. Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling til kandidater vedlagt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mona Al-Genae

Følgende stilte til valg:

Mona Al-Genae

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Waqar Kahn

Følgende stilte til valg:

Waqar Kahn

1. Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stein Tore Dale

Følgende stilte til valg:

Stein Tore Dale

2. Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Venke Fonstad

Følgende stilte til valg:

Venke Fonstad

3. Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stein Skarning

Følgende stilte til valg:

Stein Skarning

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Egil Kippernes

Kjetil Nygaard

Per Erik Nytorpet

Per Torp

Følgende stilte til valg:

Egil Kippernes

Kjetil Nygaard

Per Erik Nytorpet

Per Torp

Festkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Johansen

Ingrid Nygaard

Vigdis Nytorpet

Anne-Lise Slikker

Følgende stilte til valg:

Inger Johansen

Ingrid Nygaard

Vigdis Nytorpet

Anne-Lise Slikker

Her finner du dokumentene

Vedtekter for Vestlifaret Boligsameie

og

Retningslinjer for Vestlifaret Boligsameie

**VEDTEKTER
FOR
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
(V B S)**

**Styret
Vestlifaret Boligsameie**

Innhold :

0. REVISJONER.....	3
1. GENERELT.....	4
2. RÅDERETT.....	4
3. FELLESUTGIFTER.	5
4. VEDLIKEHOLD.	5
5. ÅRSMØTET.....	5
6. STYRET.....	7
7. PLIKTER OG RETTIGHETER.....	8

0. REVISJONER

Revisjon	Dato	Sign	Sider	Kommentar
7	14.04.2016	PETO	Kap 1,2,3,4 og 11	Revidert i henhold til vedtak på årsmøte 2016
8	04.01.2017	KNCL	Kapittel 1	Vedtekter for VBS (kap 2) tatt ut av Håndboken for VBS og laget som eget dokument. (For tidligere revisjoner se; Rettledning for VBS)
9	01.01.2019	KNCL	Alle	Endret henvisninger i henhold til ny Eierseksjonslov av 16.06.2017 . Gjeldene fra 01.01.2018. §4: Es§22 endret til Es§24 §5: Es§25 endret til Es§31 §6: Es§24 endret til Es§29 §10: mai endret til juni §18: Es§26 endret til Es§38 Sameiemøte endret til årsmøte.

1. GENERELT.

§1

Vestlifaret Boligsameie består av 264 boligseksjoner. Eiendommen ligger på festet grunn, gnr. 99, bnr. 44 i henhold til oppdelingsbegjæring, undertegnet 18. juni 1985.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, med enerett til bruk, er fellesarealer.

§2

Sameiet har til formål:

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

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

2. RÅDERETT.

§3

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

Til hver seksjon hører en kjellerbod og en garasje plass.

§4

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

§5

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

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

§6

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

3. FELLESUTGIFTER.**§7**

Vedlikehold av bygningene, renhold, vann- og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter, eiendomsskatt og andre skatter fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon.

Premie for bygningskasko fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon, dog slik at sameier(e) som bruker seksjon(e) på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan **årsmøtet** vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Kostnader til lønn, honorarer, administrasjon, strøm, TV-anlegg, uteanlegg og vanlige driftskostnader fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon. Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 - fjorten dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

4. VEDLIKEHOLD.**§8**

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

Styret skal sørge for innkreving av fellesutgiftene hos sameierne.

§9

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

5. ÅRSMØTET.**§10**

Sameiets øverste myndighet er **årsmøtet**.

Ordinært **årsmøte** holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned.

Styret innkaller skriftlig til **årsmøtet** med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

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

For at et forslag skal kunne behandles på **årsmøtet**, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Ekstraordinært **årsmøte** holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære **årsmøter** med minst 8 - åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§11

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

§12

På ordinært **årsmøte** skal følgende behandles:

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

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den **årsmøtet** velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på møtet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på møtet. Protokollen skal fordeles til sameierne.

Med de unntak som er gitt nedenfor treffes alle beslutninger med vanlig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

§13

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

6. STYRET.

§14

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

5 - fem - styremedlemmer, inklusiv styrets leder.

3 - tre - varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

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

Styrets medlemmer velges for 2 år. Det ene året velges styrets leder og ett styremedlem. Det andre året velges tre styremedlemmer. Snarest mulig etter **årsmøtet** trer det nye styret sammen for å konstituere seg.

Varamedlemmene og komitemedlemmer velges for ett år om gangen.

Styrets leder og ett styremedlem tegner i fellesskap boligsameiets firma.

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

§15

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

§16

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

§17

Styret ansetter og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i **årsmøte**, kan også tas av styret.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

Styremøte holdes når det finnes nødvendig, dog minst fire ganger i året.

7. PLIKTER OG RETTIGHETER.

§18

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

§19

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

§20

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

§21

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

oooOooo

**RETNINGSLINJER FOR BEBOERE
I
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
(V B S)**

DISSE RETNINGLINJENE ER MENT SOM ET HJELPEMIDDEL.

**Styret
Vestlifaret Boligsameie**

Innhold :

0. REVISJONER.....	4
1. RETNINGSLINJER FOR FORSIKRING	5
1.1 GENERELT.....	5
1.2 PLIKTER OG ANSVAR.....	6
1.2.1 Sameiets styre	6
1.2.2 Seksjonseier.....	6
1.2.3 Seksjonseieren har plikt.....	6
1.2.4 Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal.....	6
1.2.5 Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens	6
1.2.6 Leilighetens entredør	7
1.2.7 Seksjonseieren plikter	7
2. RETNINGSLINJER FOR VEDLIKEHOLDSANSVAR.....	8
2.1 SÆRUTGIFTER - (SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR).....	8
2.2 FELLESUTGIFTER - (SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR).....	9
3. RETNINGSLINJER FOR TILLITSVALGT, UTVALG, RÅD ETC. ...	10
3.1 ANSVARSOMRÅDER.....	10
3.1.1 Oppgangstillitsvalgt (OT).	10
3.1.2 Blokkkontakt (BK).	10
3.1.3 Blokkutvalg (BU).	10
3.1.4 Blokkråd. (BR).....	10
3.1.5 Blokk møte. (BM).	10
3.1.6 Festkomite (FK).	10
3.2 ANSVAR.....	11
3.2.1 Oppgangstillitsvalgt (OT)	11
3.2.2 Blokkkontakt (BK)	11
3.2.3 Blokkutvalget (BU):	11
3.2.4 Blokkråd (BR).....	11
3.2.5 Festkomiteen (FK)	12
3.3 GENERELT.....	12
3.3.1 Dugnad.....	12
3.4 RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN.....	12
4. RETNINGSLINJER FOR BRUK AV BLOKKPENGER.....	13
5. RETNINGSLINJER FOR HAGE PÅ STUESIDE.....	14
6. VAKTMESTERINSTRUKS FOR VESTLIFARET BOLIGSAMEIE .	15
6.1 MÅLSETTING.....	15
6.2 STYRETS ANSVAR.....	15
6.3 VAKTMESTERS ANSVARSOMRÅDE	15
6.4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER	16
6.5 ENDRINGER I INSTRUKSEN	16
7. FARGEOVERSIKT	17
8. OVERSIKTER.....	18
8.1 LEILIGHETS OVERSIKT.....	18

8.2	GARASJEOVERSIKT BLOKK 5	19
8.3	GARASJEOVERSIKT BLOKK 6	20
8.4	GARASJEOVERSIKT BLOKK 7	21
8.5	GARASJEOVERSIKT BLOKK 8	22
9.	RETNINGSLINJER FOR PARKERINGSKONTROLL	23
9.1	FORAN BLOKKENE	23
9.2	GJESTEPARKERINGSPLASSENE	23
9.3	OVERTREDELSE	24
9.4	BORTTAUING	24
9.5	VAKTMESTER	24

0. REVISJONER

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

1. RETNINGLINJER FOR FORSIKRING

1.1 GENERELT.

Vestlifaret Boligsameie har bygningsforsikring i:

GJENSIDIGE
Forsikringsnummer: 7958 2600

Eiendomsforsikringen omfatter bl.a.:

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

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

Kundeservice tlf. 03100.

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

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

1.2 PLIKTER OG ANSVAR.

1.2.1 SAMEIETS STYRE

Sameiets styre har plikt til å tegne bygningsforsikring som dekker bolig-sameiets behov.

Sameiets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

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

1.2.2 SEKSJONSEIER

Seksjonseier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Denne forsikring dekker også skade på bygning (dører og vinduer inn til leiligheten) ved innbrudd.

Den enkelte sameier har også ansvar for å ha minst en røykvarsler og ett brannslukkingsapparat i sin seksjon.

Skade på innbo og løsøre dekkes **ikke** av sameiets bygningsforsikring og må dekkes i sin helhet av seksjonseieren eller dennes forsikringsselskap.

1.2.3 SEKSJONSEIEREN HAR PLIKT

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

1.2.4 BYGNINGSMESSIGE SKADER SOM OPPSTÅR PÅ ALT FELLESAREAL

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller sameiets forsikrings-selskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Ved innbruddsskade på entredør og vinduer, vil egenandel bli regnet ut spesielt.

Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden, dekket av seksjonseieren. Dette gjelder også om seksjonseieren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

1.2.5 BYGNINGSMESSIGE SKADER SOM OPPSTÅR PÅ LEILIGHETENS

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

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

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

1.2.6 LEILIGHETENS ENTREDØR

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

1.2.7 SEKSJONSEIEREN PLIKTER

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

Seksjonseieren plikter å holde leiligheten oppvarmet og under oppsyn på en slik måte at faren for frostsprengninger eller andre skader reduseres.

Alle egenandeler, tilleggspremier eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av at seksjonseier ikke har oppfylt kravene i dette punkt, vil bli belastet seksjonseieren.

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

oooOooo

2. RETNINGSLINJER FOR VEDLIKEHOLDSANSVAR

2.1 SÆRUTGIFTER - (SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR)

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

(Se forøvrig Retningslinjer for forsikring).

2.2 FELLESUTGIFTER - (SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR)

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

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

oooOooo

3. RETNINGSLINJER FOR TILLITSVALGT, UTVALG, RÅD ETC.

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

3.1 ANSVARSOMRÅDER.

I VBS skal det være etablert følgende ansvarsområder:

3.1.1 OPPGANGSTILLITSVALGT (OT).

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

3.1.2 BLOKKKONTAKT (BK).

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

3.1.3 BLOKKUTVALG (BU).

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

3.1.4 BLOKKRÅD. (BR).

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

3.1.5 BLOKKMØTE. (BM).

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

3.1.6 FESTKOMITE (FK).

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

3.2 ANSVAR.

3.2.1 OPPGANGSTILLITSVALGT (OT)

er ansvarlig for å:

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

3.2.2 BLOKKKONTAKT (BK)

er ansvarlig for:

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

3.2.3 BLOKKUTVALGET (BU):

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

3.2.4 BLOKKRÅD (BR)

Blokkråd ledes av leder eller nestleder i styret for VBS.

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

3.2.5 FESTKOMITEEN (FK)

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

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

3.3 GENERELT.**3.3.1 DUGNAD.**

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

3.4 RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN.

Valgkomiteens medlemmer foreslåes av styret og velges av årsmøtet.

Valgkomiteen består av fire personer, normalt en fra hver blokk og eventuelt med varamenn.

Valgkomiteens medlemmer velges for 2 år om gangen. Normalt bør ingen medlemmer sitte mer enn to perioder (4 år) sammenhengende.

Valgkomiteen arbeider etter følgende retningslinjer:

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

Valgkomiteens innstilling legges ved innkalling til årsmøtet.

oooOooo

4. RETNINGSLINJER FOR BRUK AV BLOKKPENGER.

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

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

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

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

Blokkpenger kan benyttes til følgende tiltak:

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

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

oooOooo

5. RETNINGSLINJER FOR HAGE PÅ STUESIDE.

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

oooOooo

6. VAKTMESTERINSTRUKS FOR VESTLIFARET BOLIGSAMEIE

6.1 MÅLSETTING.

Vaktmester skal i henhold til instruks se til at det er god orden innenfor eiendommens område, såvel som fellesrom samt fellesanlegg/grøntanlegg.

Styret forventer at vaktmester planlegger sine gjøremål både på kort og lang sikt.

6.2 STYRETS ANSVAR.

Vaktmester sorterer under styret og mottar sine ordre og instruks kun fra styret/vaktmesterkontakt.

Styret velger vaktmesterkontakt som blir vaktmesters daglige kontaktperson.

Styret bør ha vaktmester med på første del av styremøter.

Styrets formann skal sørge for jobbrelatert medarbeidersamtale med vaktmester hvert år.

Styret/vaktmesterkontakt skal ha kvartalsmøter hvor planer for sesongen legges etc. Kjøp av rekvisita til driften av eiendommen, samt innkjøp av utstyr skal kun skje ved rekvisisjon fra styret/vaktmesterkontakt.

Har vaktmester behov for assistanse, kan dette kun skje etter avtale med styret/vaktmesterkontakt. Vaktmester kan kun motta muntlig ordre fra styret/vaktmesterkontakt.

6.3 VAKTMESTERS ANSVARSOMRÅDE

Vaktmester skal sørge for at bygningene, ventilasjon, sanitær og de forskjellige tekniske og elektriske anleggene er i forsvarlig stand.

Han skal utføre rutiner og vedlikehold i tilfluktsrommet iht egen instruks.

Mindre reparasjoner av bygningene og de tekniske og elektriske anleggene, som ikke krever autorisasjon eller representerer noen fare for vaktmester eller beboere, utføres av vaktmester. Til dette holdes han med nødvendig verktøy.

Mangler ved bygningene eller de tekniske installasjoner som vaktmester ikke kan rette på, skal straks meddeles styret/vaktmesterkontakt.

Vaktmester skal føre tilsyn med håndverkere som utfører arbeid på eiendommen.

Ved regningsarbeide skal han føre kontroll og attestere for at materiell og timelister er i overensstemmelse med det utførte arbeidet.

Vaktmester skal føre tilsyn og skifte utbrente lyspærer/lysrør og sikringer til alle fellesrom. Batterier til brannvarslere skal skiftes hvert år.

Vaktmester skal så langt dette er mulig, skifte utvendige kraner og pakninger. Han skal påse at låser til fellesrom er i stand og om nødvendig skifte ut disse o.l.

Vaktmester skal føre tilsyn med renhold av fellesområdene og feie kjellerganger, asfalterte gangveier, midtseksjonen i garasjeanleggene samt gjesteparkeringsplassene regelmessig.

Vaktmester skal i sommertiden holde grøntanlegget i orden og klippe/kantklippe plener hekker, busker og trær, luke samt vanne grøntanleggene når dette er påkrevd. Han skal også sørge for vedlikehold av benker, sandkasser, lekeapparater, gjerder m.m. Kjøkkenhagen/inngjerdet område er vaktmesters ansvarsområde, såfremt beboer/oppgang selv ikke vil utføre lusing, klipping m.m

Om vinteren skal alle gangveier, inngangspartier og parkeringsplasser brøytes/måkes for snø, i den utstrekning det er nødvendig skal alle gangveier innenfor eiendommen strøs/saltes. Trapper skal være fri for is.

Vaktmester skal holde god orden og renhold i søppelskurene og container. Han skal utføre de interne/eksterne tjenester styret/vaktmesterkontakt har behov for. Det er vaktmesters plikt, til enhver tid, å holde styret/vaktmesterkontakt orientert om alle uregelmessigheter innenfor eiendommen. Han må uten ugrunnet opphold melde fra til styret/vaktmesterkontakt om mangler som han oppdager og som det er påkrevd å få utbedret.

Er det fare for skade på liv eller bygninger skal vaktmester uten opphold rekvirere hjelp, for deretter å ta kontakt med styret/vaktmesterkontakt for å orientere om det inntrufne.

Vaktmester er ansvarlig for utstyr, maskiner, verktøy og rekvisita som er anskaffet av sameiet, og for vedlikehold av dette. Vaktmester fører kartotek over forhandlere/brukere som VBS benytter og vil få nytte av. Han skal gi styret/vaktmesterkontakt en spesifisert fortegnelse over verktøy og rekvisita som han innehar, ved utgangen av hvert år.

Vaktmester skal føre ukentlige arbeidslister med overtid, avspasering, ferie og sykdom.

6.4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Vaktmesteren har taushetsplikt.

Vaktmesteren skal delta i den opplæring som styret finner nødvendig.

Vaktmesteren er utstyrt med mobiltelefon.

For bestemmelser om arbeidstid og vilkår vises det til den til enhver tid gjeldende overenskomst mellom styret, vaktmester og dennes forening.

6.5 ENDRINGER I INSTRUKSEN

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

Twist og forståelse av instruks fastsettes av styret etter forhandlinger med vaktmester og eventuelt dennes forening.

Vestli, 18. november 1998.

.....
Vaktmester

.....
For styre

oooOooo

7. FARGEOVERSIKT

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

oooOooo

8. OVERSIKTER**8.1 LEILIGHETS OVERSIKT**

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

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

8.2 GARASJEOVERSIKT BLOKK 5

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

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

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

KJØKKENSIDE

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

8.3 GARASJEOVERSIKT BLOKK 6

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

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

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

KJØKKENSIDE

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

8.4 GARASJEOVERSIKT BLOKK 7

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

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

x = ombygget

Gnr	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Snr	201	197	146	198	208	231	194	151	157	187	192	191	181	182	172	171	162	161	148	206	188	147	178	177	168	167	158	257	207	186
B8	B8	B8	B8	B8	B8														B8								B8	B8		Inng
Snr	245	193	184	183	174	173	164	163	153	154	190	189	180	179	170	169	160	159	150	149	152	185	176	175	213	165	145	116	155	156
Gnr	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

KJØKKENSIDE

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

8.5 GARASJEOVERSIKT BLOKK 8

Snr = Seksjons nummer
Gnr = Garasjeplass nummer

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

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

KJØKKENSIDE

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

9. RETNINGSLINJER FOR PARKERINGSKONTROLL

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

Følgende parkeringsbestemmelser gjelder:

9.1 FORAN BLOKKENE

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

Bevegelseshemmede kan etter søknad til styret, gis dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.

Kjøretøyet skal i så fall parkeres på anvist plass. (Se Husordensreglene pkt 5.4).
Handikapbevis og parkeringstillatelse (p-tillatelse) skal være synlig utenfra hele tiden kjøretøyet står parkert.

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

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

9.2 GJESTEPARKERINGSPLASSENE

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

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

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

9.3 OVERTREDELSE

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

9.4 BORTTAUING

Borttauing må godkjennes av styret.

9.5 VAKTMESTER

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

Styret Vestlifaret Boligsameie
5. mai 2015.

oooOooo

**HUSORDENSREGLER
FOR
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
(V B S)**

**Styret
Vestlifaret Boligsameie**

Innhold :

0. REVISJONER.....	3
1. GYLDIGHETSOMRÅDE - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE. ..	4
2. BRUK AV LEILIGHETEN.	4
3. TRAPPEOPPGANGER / FELLESOMRÅDER.	5
4. DYREHOLD.....	6
5. BRUK AV UTENDØRS AREALER, GARASJER M.V.....	6
6. HENVENDELSER.	7
7. INFORMASJONSSKRIV.....	7

0. REVISJONER

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

1. GYLDIGHETSOMRÅDE - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.

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

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

2. BRUK AV LEILIGHETEN.

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

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

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

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

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

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

Det innskjerpes at på grunn av brannfaren er det ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr eller tørkeskap-/trommel til avtrekksanlegget.

Det er heller ikke tillatt å montere avtrekk fra komfyr direkte til yttervegg. I avtrekksvifte over komfyr skal det være innsatt kullfilter.

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

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

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

Eventuelle utelys som monteres, må jordes.

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

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

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

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

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

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

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

Utleie av garasjeplass skal meddeles styret.

3. TRAPPEOPPGANGER / FELLESOMRÅDER.

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

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

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

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

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

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

4. DYREHOLD.

Dyr må ikke holdes i leiligheten, hvis de er til sjenanse for sameiet eller beboerne.

Hund(er)/katt(er) skal ledsages av fører, og alltid holdes i bånd innenfor sameiets område.

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

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

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

Eier forplikter seg til å fjerne ekskrementer ved lufting.

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

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

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

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

Blir ikke kjøkkenhagens plen klippet, luket og vannet m.m. er dette vaktmesters ansvarsområde.

Hage på stueside er sameiers vedlikeholdsansvar.

Husk kildesortering. Matavfall i GRØNN pose, plastemballasje i BLÅ pose og restavfall i vanlig handlepose. Papir og papp kastes i egen avfallsbrønn som er merket for dette.

Isopor er plast og må kastes i BLÅ pose, ikke sammen med papir!!

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

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

Sameiere bør bruke tildelt parkeringsplass i garasjen, slik at gjesteparkeringsplassene reserveres for gjester.

Det er forbudt å parkere annet enn bil/MC/sykkel og biltilbehør i garasjen.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i garasjen. Det er heller ikke tillatt å benytte garasjen til større reparasjoner eller unødige å ruse motoren.

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

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

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

Det er ikke tillatt å kjøre på plenene.

Handlevogner skal ikke henges på sameiets område.

6. HENVENDELSER.

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

Anonyme og muntlige henvendelser behandles ikke.

7. INFORMASJONSSKRIV.

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

oooOooo



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Vestlisvingen 15
0986 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet 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